LE BAIL D'UN LOGEMENT: ANALYSE DE LA JURISPRUDENCE

PAR

THERESE ROUSSEAU-HOULE
DOYENNE ET PROFESSEURE
FACULTE DE DROIT
UNIVERSITE LAVAL

et

MARTINE DE BILLY
CO-AUTEURE

Canada Mortgage and Housing Corporation
Société canadienne d'hypothèques et de log

Canadian Housing Information Centre
Centre canadien de documentation sur l'habitation

LE BAIL D'UN LOGEMENT: ANALYSE DE LA JURISPRUDENCE

AVANT-PROPOS

Cette étude de la jurisprudence de la Régie du logement a pu être réalisée grâce à deux subventions de recherche obtenues de la Société canadienne d'hypothèques et de logements et du Conseil de recherche en Sciences humaines.

Le droit relatif au bail résidentiel a connu au Québec une évolution profonde depuis quinze ans. Cette évolution s'est manifestée dans une importante jurisprudence tant devant les tribunaux de droit commun que devant la Régie du logement.

Il nous est apparu utile d'analyser particulièrement la jurisprudence de la Régie du logement afin de dégager le rôle que joue cet important tribunal administratif dans l'interprétation et l'application du droit régissant les propriétaires et locataires de logements d'habitation.

Après plus de sept ans d'existence, la Régie exerce-t-elle une véritable influence juridique? Telle est la question que nous nous sommes posées et à laquelle nous avons tenté de répondre dans cette étude.

Nous voudrions remercier, outre les organismes subventionnaires, la Faculté de droit pour le support qu'elle a apporté. Nous remercions particulièrement Célyne Trudel qui a dactylographié le manuscrit.

Nous remercions également les nombreux auxiliaires de recherche qui nous ont assistées tant dans la cueillette des données que dans leur analyse. Ce sont: Louise Caron, Pierre St-Laurent, Isabelle Carbonneau et Sylvain Bellavance.

Université Laval, septembre 1988

Chapitre préliminaire

BUT ET METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE

0.1 Le contexte préalable

La matière du bail d'habitation est sans aucun doute l'une de celles qui a subi les changements les plus profonds depuis les dernières années. Elle a d'abord fait l'objet d'une réforme fondamentale en 1973, par l'adoption de deux lois entrées en vigueur le 1er janvier 1974. La première: La Loi concernant le louage de choses[1] faisait suite au rapport de l'Office de révision du Code civil[2]. Elle modifiait substantiellement les articles 1600 et 1665 du Code civil afin de tenir compte de l'évolution jurisprudentielle et sociale qu'avait connue ce domaine du droit depuis plus d'un siècle. La deuxième loi, "Loi prolongeant et modifiant la loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires[3], venait étendre la juridiction de la Commission des loyers à l'ensemble des logements locatifs au Québec. Cette juridiction demeurait toutefois limitée aux demandes de prolongation de bail et de fixation des loyers.

Ces deux lois ont été substantiellement révisées en 1979 par la Loi instituant la Régie du Logement et modifiant le Code civil et autres dispositions législatives[4]. Cette loi a intégré au Code civil les dispositions de droit substantif contenues dans la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires et les a fondues avec celles des articles 1650 et s. du Code civil. Elle a substitué à la Commission des loyers une Régie du logement dotée d'une juridiction exclusive en matière de logement lorsque la demande est de la compétence de la Cour provinciale. On a également conféré à cette Régie un rôle capital dans la préservation et l'utilisation du stock de logements locatifs.

---

1 L.Q. 1973, c. 74.

2 OFFICE DE REVISION DU CODE CIVIL, Rapport sur le contrat de louage de choses, Montréal, 1970.

3 L.Q. 1973, c. 75.

4 L.Q. 1979, c. 48.

La Régie du logement, en raison de l'importance et du grand nombre des affaires qui lui sont soumises, est devenue depuis sa création, en octobre 1980, un tribunal quasi-judiciaire ou administratif très important.

Malgré le rôle essentiel que joue cet organisme, très peu d'études ont été consacrées à son fonctionnement, à l'analyse de ses décisions et à son incidence juridique et sociale[5]. Cela explique peut-être certaines conclusions hâtives proposées à l'été 1986 par le Groupe de travail sur la révision des fonctions et des organisations gouvernementales. Dans son rapport (Rapport Gobeil) le groupe proposait la suppression de la Régie du logement et appuyait cette proposition en ces termes:

3) Le comité recommande que soient abolies les régies suivantes:

"- la Régie du logement et que ses responsabilités soient transférées aux municipalités, comme c'était le cas à l'origine. Le comité considère en effet qu'il s'agit là d'une matière d'intérêt local. Il rappelle que l'intervention du gouvernement provincial devait être ponctuelle comme en témoigne le fait que la Commission des loyers était temporaire bien que son mandat ait été renouvelé périodiquement. Il observe, enfin, qu'une norme provinciale est inappropriée dans les faits puisqu'il n'y a pas d'effet de débordement. Le comité est enfin d'avis que les municipalités devraient pouvoir décider elles-mêmes de l'opportunité de conserver ou non une régulation à cet effet. La Régie ne serait maintenue que le temps nécessaire au règlement des affaires pendantes".

Depuis cette date, un autre Rapport, celui du Groupe de travail sur les tribunaux administratifs, est venu suggérer plutôt au législateur le maintien de la Régie du logement telle que nous la connaissons actuellement. Il a proposé que cette Régie constitue sous le nom de Tribunal du logement l'un des quatre tribunaux administratifs du Québec.

Pour les membres de ce groupe de travail, un Tribunal administratif du logement s'impose car: "la Régie du logement présente des caractéristiques très particulières par rapport aux autres organismes. Son rôle n'est pas de

---

5 Voir cependant la publication récente de la professeure C. THOMASSET, "La Régie du logement à découvert", Montréal, Ed. Louise Courteau, 1987.

réviser des décisions initiales déjà rendues par une administration; elle tranche des litiges entre deux particuliers et constitue à vrai dire un démembrement de la Cour provinciale ou un tribunal des petites créances spécialisé... La Régie applique certaines dispositions du Code civil en matière de logement et fait de la fixation de loyer, mais selon une procédure plus informelle qui ressemble à celle des tribunaux administratifs"[6].

La Régie du logement a été créée en vue de déjudiciariser les méthodes de résolution des conflits dans un domaine ou leur nombre et leur nature justifiaient un régime de procédure et de preuve affranchi du formalisme traditionnel des tribunaux judiciaires. La Régie a-t-elle bien rempli son rôle de tribunal administratif? Son efficacité et son accessibilité sont reconnues, mais est-elle devenue après plus de sept ans d'existence le forum le plus apte à rendre les meilleures décisions?

0.2 But de la recherche

La présente recherche basée essentiellement sur l'analyse des décisions de la Régie du logement vise à déterminer si la Régie du logement est devenue ce tribunal où les justiciables peuvent être assurés de la qualité et de l'équité des décisions, où les règles de procédure sont appliquées simplement et clairement et où les procédures de révision revêtent un caractère investigatoire plutôt que contradictoire?

Pour vérifier la portée et la valeur de ces propositions, nous avons pensé examiner parallèlement:

- les arrêts des tribunaux judiciaires rendus en matière de bail immobilier depuis la révision du Code civil en 1974.

- un échantillonnage d'arrêts non rapportés, soit l'ensemble des décisions rendues par la Régie du logement dans le district de Québec pendant les années 1983 et 1986.

---

6 GOUVERNEMENT DU QUEBEC, Rapport du Groupe de travail sur les tribunaux administratifs, Québec, 1987, p. 103.

Cette analyse comparative des décisions rendues par la Régie du logement et des jugements émanant des tribunaux judiciaires permettra: de systématiser les principes de droit tels qu'établis par la Régie du logement, d'évaluer et de critiquer ces principes en les comparant aux principes de droit dégagés par les tribunaux judiciaires à l'occasion de litiges portant sur les mêmes articles du Code civil et surtout de préciser si la Régie du logement a joué ou non un rôle évolutif dans l'interprétation des droits et des obligations des parties au bail d'habitation et si elle assure aux justiciables une sécurité juridique suffisante.

Il nous apparaissait que les décisions de la Régie n'ayant pas, au cours des ans, toujours été publiées ou l'ayant été de façon abrégée ou fort succincte, nous ne pouvions facilement dégager les principes jurisprudentiels sur lesquels s'appuyaient les régisseurs et qu'en conséquence les justiciables et leurs conseillers étaient peu rassurés quant à la qualité des décisions et à la crédibilité des régisseurs.

La vaste analyse jurisprudentielle à laquelle nous nous sommes livrées nous permettra, du moins nous l'espérons, d'obtenir une vision assez juste de l'ampleur du rôle de la Régie et de la valeur des décisions qu'elle rend.

Il sera alors possible d'énoncer certaines conclusions quant à l'incidence qu'ont sur l'interprétation et l'application du droit positif les modes décisionnels spécifiques à ce tribunal.

Nous sommes bien conscientes que la législation des loyers détermine la qualité et l'abondance du parc locatif et qu'on ne saurait en principe distraire les principes juridiques des réalités économiques et sociales du marché locatif. Aussi devrons-nous rechercher tout au long de notre analyse si la Régie du logement contribue à établir graduellement les fondements d'une véritable politique de l'habitation.

0.3 Méthodologie de la recherche

- La cueillette des données

Afin de répertorier les décisions rapportées de la Régie depuis sa création en 1980 et les autres décisions provenant des tribunaux judiciaires depuis 1974, nous avons passé au crible 15 recueils jurisprudentiels représentant l'ensemble des décisions rapportées à l'échelle du Québec en matière de bail immobilier.

En ce qui a trait au dépouillement des décisions non rapportées de la Régie du logement du Québec, nous avons compilé 11 920 demandes; soit 4 434 demandes en 1983 et 7 486 demandes en 1986. Nous avons retenu et analysé 439 décisions. Nous sommes donc très loin des 2 000 décisions que nous nous étions proposées d'analyser.

Deux motifs principaux permettent d'expliquer un pareil écart. Le 1er motif est imputable à la brièveté des décisions rendues par les régisseurs. Nous avons relevé peu de décisions énonçant des principes de droit ou soulevant des questions de procédure. Les régisseurs, dans la plupart des cas, font une brève analyse des faits et des circonstances propres à l'espèce, citent ensuite les articles du Code civil pertinents à la question litigieuse et au fardeau de preuve du demandeur et concluent en accueillant ou en rejetant la demande[7].

Le deuxième motif résulte d'un phénomène propre à l'année 1983 à savoir la hausse importante des taux d'intérêts. Cette hausse a entraîné une augmentation des demandes de fixation de sorte que 80.4% des demandes entendues par la Régie en 1983 étaient des demandes de fixation tandis que pour l'année 1986, les demandes de fixation n'ont constitué que 26.3% du total des demandes présentées à la Régie[8]. Une si forte proportion de demandes de fixation a réduit sensiblement le nombre de décisions suscitant un intérêt pour les fins de notre étude.

- La constitution du fichier

---

7 Nous n'avons pas voulu dans le cadre de cette étude, élaborer sur les causes et motifs de la brièveté des décisions et de leur quasi no-motivation. Voir sur ce sujet, l'étude de C. Thomasset, supra, note 5.

8 Ces pourcentages correspondent aux seules demandes de fixation régies par l'article 1658.6 du Code civil.

En plus des 439 décisions de la Régie du logement du district de Québec, plus de 1000 autres arrêts ont été répertoriés pour fin d'analyse. La constitution d'un fichier jurisprudentiel s'est avéré la meilleure méthode pour regrouper les points de droit et de procédure discutés dans l'ensemble de ces arrêts relatifs au bail de logement.

Afin de faciliter le repérage des divers points de droit et de procédure, la classification des arrêts a été faite sous 45 mots clés propres au bail d'habitation. Parallèlement à ce fichier jurisprudentiel, nous avons conçu un autre fichier renfermant un index par ordre alphabétique des décisions analysées. Ce fichier remplit un double objectif. Il nous donne la référence complète du jugement car il n'est pas rare de voir une décision rapportée dans plus d'un recueil et il facilite le suivi d'une décision portée en appel. Ainsi nous retrouverons sur la fiche, l'inscription en appel et, s'il y a lieu, le résultat de l'appel. On pourra de cette façon savoir le nombre de jugements de la Régie qui ont été infirmés et confirmés par les tribunaux de droit commun.

Chaque décision étudiée a fait l'objet de plusieurs fiches correspondant aux mots-clés appropriés du fichier jurisprudentiel afin d'assurer une analyse complète des diverses questions juridiques soulevées dans une même décision et afin de permettre une meilleure systématisation des principes de droit établis par la Régie du logement.

- La recherche doctrinale

Une bibliographie importante en droit québécois canadien et français a été constituée afin que nous puissions à l'occasion comparer l'évolution législative et jurisprudentielle québécoise en matière de bail résidentiel à celle d'autres provinces et pays et cerner avec plus de précision l'état du droit québécois tel qu'appliqué et interprété par la Régie du logement.

0.4 Tableau et Statistiques des décisions de la Régie du logement de Québec pour les années 1983 et 1986

Nous avons procédé durant la période d'été 1987 à la lecture de toutes les décisions rendues par la Régie du logement à Québec pendant les années 1983 et 1986.

Même si nous n'avons conservé pour les fins de notre recherche que 439 décisions intégrales, nous avons constitué un fichier sommaire pour l'ensemble des décisions et procédé à l'établissement de statistiques qui nous ont permis de mieux évaluer la nature et l'importance des questions portées devant la Régie du logement dans le district de Québec.

0.4.1 L'ensemble des données recueillies

	1986	1983	Total
Total des demandes compilées	7 486	4 434	11 920
Conciliation réussie*	118	27	145*
Nombre de décisions photocopiées	271	168	439

* Il était impossible de déterminer les cas où les régisseurs ont, conformément à l'article 31 de la loi, chargé un conciliateur de rencontrer les parties ou ont tenté de concilier les parties. Les seuls dossiers considérés sont ceux où la conciliation a réussi.

0.4.2 Nature des demandes soumises à la Régie de Québec

	1986	1983
Principales demandes du locateur		
Fixation de loyer	2 040 = 27.2%	3 640 =82.1%
Fixation: Révision	25 = 0.4%	54 = 1.2%
Résiliation par le locateur	2 083 = 28.0%	222 = 5.0%
Recouvrement du loyer	1 097 = 14.6%	193 = 4.3%
Dommages-intérêts	922 = 12.3%	82 = 2.0%
Total	6 157 = 82.5%	4 191 =94.6%

Principales demandes du locataire		
Diminution de loyer	379 = 5.1%	88 = 2.0%
Résiliation du bail	281 = 3.7%	45 = 1.0%
Dommages-intérêts	199 = 2.6%	22 = 0.5%
Total	849 = 11.0%	155 = 3.0%

Autres demandes		
Reprise de possession	94 = 1.2%	9 = 0.2%
Rétractation	81 = 1.1%	41 = 0.9%
Exécution en nature, obligation du locateur	39 = 0.6%	1 =
Ordonnance sous 1654.4 (accès au logement)	25 = 0.4%	
Statuer sur avis de réparations majeures	25 = 0.4%	6 = 0.1%
Aliénation dans un ensemble immobilier	22 = 0.4%	
Opposition sous 1660.2 (subdivision et changement d'affectation)	22 = 0.4%	3 = 0.07
Exécution en nature: obligation du locataire	19 = 0.3%	1 = 0.03
Demandes pour suppléer à des procédures non prévues	18 = 0.3%	
Résiliation suite à une ordonnance 1656.6	13 = 0.2%	
Autorisation de disposer des effets mobiliers 1652.7	12 = 0.2%	2 = 0.04
Extension de délai	11 = 0.1%	4 = 0.09
Dépôt de loyer	9 = 0.1%	2 = 0.04
Ordonnances sous 1656.3	8 = 0.1%	
Eviction : 1648	8 = 0.1%	
Rectification	7 = 0.1%	6 = 0.1%
Rétention de loyer	6 = 0.08%	5 = 0.1%
Annulation ou réduction d'une clause déraisonnable	5 = 0.07%	1 = 0.03
Rétablissement du loyer (1611)	3 = 0.04%	2 = 0.04
Bail loyer modique	3 = 0.04%	
Détermination d'un nouveau locateur (1651.7)	3 = 0.04%	1 = 0.03
Recouvrement d'un dépôt autre	2 = 0.03%	
Démolition	2 = 0.03%	2 = 0.04
Résiliation pour institution d'enseignement	2 = 0.03%	
Résiliation d'une sous-location (1655.1)	2 = 0.03%	
Résiliation pour refus de sous-louer	2 = 0.03%	
Requête pour réouverture d'enquête	1 = 0.01%	
Evacuation temporaire	1 = 0.01%	

0.4.3 Etat détaillé du traitement des principales demandes soumises à la Régie de Québec

Fixation de loyers

	Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/* Désistement		Conciliation		Autres **	
	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
1658.6	1974	3567	685	1626	46	162	1096	1628	55	9	82	142
1658.9	2	11	2	9	-	1	-	1	-	-	-	-
1658.10	55	61	14	44	2	6	38	6	-	3	1	2
1658.11	6	1	2	-	-	1	4	-	-	-	-	-
1658.14	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
1658.19	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1662.7	2	-	1	-	3	-	1	-	-	-	-	-
1662.8	4	-	-	-	3	-	1	-	-	-	-	-

* Sous ce titre se trouvent regroupés les dossiers prenant acte d'une entente lors de l'audition, les dossiers mentionnant le dépôt d'une entente devant le régisseur et un grand nombre de dossiers où on ne retrouve que la mention "désistement" ou "règlement hors cour".

** Sous ce titre ont été compilées les causes rayées et les dossiers manquants.

Demandes de fixation portées en révision

	Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/ Désistement		Conciliation		Autres	
	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
Art.90	25	54	18	18	3	29	3	4	-	-	1	3

Principaux motifs de rejet des demandes de fixation

	1986	1983
Absence du locateur	70%	58%
Absence de preuve	10%	17%
Demande hors délai	10%	13%
Avis hors délai	9%	10%
Absence de mandat	1%	2%

Résiliation par le locateur

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/* Désistement		Conciliation		Causes rayées/ Dossiers manquants		Appel C.P.	
1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
2083	222	1128	127	127	13	672	54	11	2	145	26	20	3

Principaux motifs de résiliation

	1986	1983
Retard : paiement du loyer	81%	85%
Déguerpissement	7%	10%
Autres (bruit, source de tracasserie, exécution des autres obligations du bail)	12%	5%

Recouvrement de loyer dû

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/* Désistement		Conciliation		Causes rayées/ Dossiers manquants		Appel C.P.	
1986*	1983*	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
1097	193	599	131	61	16	302	32	2	-	133	14	5	-

* Demandes consécutives au déguerpissement du locataire: 1986 — 107; 1983 — 67

Dommages-intérêts demandés par le locateur

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/* Désistement		Conciciation		Causes rayées/ Dossiers manquants		Appel C.P.	
1986*	1983*	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
922	82	581	67	71	4	115	7	6	-	149	4	16	1

* Demandes consécutives au déguerpissement du locataire: 1986 — 540; 1983 — 58

Reprise de possession

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/* Désistement		Conciciation		Causes rayées/ Dossiers manquants		Appel C.P.	
1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
94	9	36	2	7	4	38	1	11	1	2	1	5	-

Diminution du loyer*

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/ Désistement		Conciliation		Causes rayées/ Dossiers manquants		Appel C.P.	
1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
379	88	123	41	80	19	124	17	8	7	44	4	8	5

* Demandes principales ne tenant pas compte des demandes accessoires à une demande principale en résiliation de bail ou en exécution en nature de l'obligation.

Résiliation du bail par le locataire

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/ Désistement		Conciliation		Causes rayées/ Dossiers manquants		Appel C.P.	
1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
281	45	55	7	96	15	92	15	8	3	30	5	8	3

Dommages-intérêts demandés par le locataire

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/ Désistement		Conciliation		Causes rayées/ Dossiers manquants		Appel C.P.	
1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
195	22	72	13	44	5	45	4	5	-	29	-	5	-

Rétractation d'une décision (article 89)

Demandes		Accordées		Rejetées		Entente/ Désistement		Conciliation		Causes rayées/ Dossiers manquants	
1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983	1986	1983
81	41*	29	17	39	19	6	4	-	-	7	1

Titre 1 - La formation du contrat de bail d'un logement

La formation du contrat de bail d'un logement est soumise aux conditions générales de formation et de validité des contrats. Cependant, le législateur a introduit, au chapitre du bail d'habitation, certaines dispositions spécifiques qui altèrent le caractère consensuel de ce contrat et en augmentent le caractère formel. Au contrat librement négocié entre les parties a été substitué un statut légal dont les règles impératives ne laissent que peu de place à la libre négociation. Le législateur a voulu privilégier les locataires et assurer un équilibre plus approprié entre le droit positif et les pratiques contractuelles en matière de louage de logement.

Comme les dispositions spécifiques ne s'appliquent qu'au bail d'un local résidentiel, la Régie du logement appelée à se prononcer sur l'existence et les conditions de validité d'un bail doit au préalable déterminer s'il s'agit bien d'un bail relatif à un logement et attributif de juridiction.

Chapitre 1 - Le bail relatif à un logement

L'article 1 de la Loi instituant la Régie du logement[1] édicte que cette loi s'applique à un logement visé aux articles 1650 à 1650.2 du Code civil qui est loué, offert en location ou devenu vacant après une location. L'article 2 ajoute que la loi s'applique également, en faisant les adaptations requises, à un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile qui est loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

La notion de logement qui a remplacé, en 1979, l'ancienne notion de local d'habitation[2] et celle de maison de la Loi de conciliation[3] n'est pas définie. Le Code civil précise cependant que la loi vise les locaux à usage d'habitation principale, y compris une chambre, avec les services et accessoires qui en dépendent. L'application de la loi est donc définie par la destina-

---

1 L.R.Q., c. R-8.1.

2 Loi concernant le louage de choses, L.Q. 1973, c. 74.

3 Loi pour favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires, S.Q. 1951, c. 20, art. 1e et 34 par. 1.

tion des lieux et par l'affectation que les parties ont données aux lieux loués dans le contrat.

La Régie a été maintes fois appelée à préciser ce champ d'application.

1. Locations soumises à la loi

1.1 Logement loué à des fins résidentielles

Les pouvoirs accordés à la Régie par la loi ne comportent pas le pouvoir d'entendre et de décider d'une demande qui n'est pas relative à un bail d'un logement.[4] La loi ne s'intéresse pas au gîte occupé en vertu d'un titre de propriété ou en vertu d'un droit réel d'usage ou d'habitation[5], non plus qu'au gîte occupé à titre gratuit. La loi s'intéresse au gîte occupé par une personne en vertu d'un droit d'en jouir moyennant paiement d'une contrepartie.[6]

Le logement n'est pas défini dans la loi. A défaut de définition, on s'en remet comme l'exprime l'arrêt Bergeron c. Charbonneau,[7] "au sens usuel des mots, il s'agit d'un bail pour se loger, de la location de lieux résidentiels".

La distinction entre "logement" et "appartement" n'a pas d'importance même si le langage populaire donne un sens distinct à ces deux mots:

> "Un logement serait situé dans un petit immeuble où il y a peu de services tandis que l'appartement serait situé dans un immeuble plus grand où les services sont en général plus nombreux"[8].

---

4 Feuersenger c. Provincial Court of Quebec, [1987] R.J.Q. 1547 (C.S.).

5 Pellerin c. Travery et Pelletier, J.L. 85-110 (R.L.). L'acte de cession du droit d'usage et d'habitation ne constitue pas un bail; Côté et al. c. Lesage, J.L. 87-105 (R.L.). Le vendeur a consenti en vertu de l'acte de vente un droit d'occupation. Il ne s'agit pas d'un bail et la Régie n'a pas juridiction.

6 Crevier c. Commission des loyers, J.E. 86-582 (C.S.) p. 22.

7 J.E. 84-680 (C.P.).

8 Brunelle et al. c. Tolkacziu, J.L. 83-103 (R.L.).

Le logement se définit en fait par rapport à un endroit physique, matériel, qui offre un caractère d'habitabilité[9].

Le bail d'un logement sera donc celui qui concerne les lieux affectés principalement à l'habitation avec ses services, accessoires et dépendances, que ces services ou accessoires fassent ou non l'objet d'un bail distinct:

> "Que le logement et le garage fassent l'objet d'un bail ou de deux, la loi les considère comme une seule unité d'occupation".[10]

La destination des lieux et l'affectation que les parties ont donné aux lieux loués dans le contrat constituent les éléments primordiaux que considère la Régie du logement pour déterminer si elle a ou non juridiction:

> "Pour déterminer la nature du bail intervenu entre les parties, il faut se référer non seulement au document signé par celles-ci mais aussi à leurs interntions".[11]

Si la loi est claire quant à l'exclusion d'un logement loué à des fins de villégiature ou dont plus du tiers de la surface est utilisé à des fins non résidentielles (1650 al. 2), la Régie a quand même dû préciser la notion d'habitation principale.

---

9 91 984 Canada Ltée c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 534 (Désistement d'appel 29.03.83).

10 Probanas et al. c. Gotheil, J.L. 87-116 (R.L.); Voir encore: Guay c. Les Placements Saillant Ltée, R.L. Qué., # 18-83-04-15-002I, 28 novembre 1983, Me Louis Levasseur; Boutet c. Société Immobilière Jean-Yves Dupont Inc., R.L. Qué., # 18-86-04-02-007F, 16 septembre 1986, Me Paul-René Ferland. Il est à remarquer que la loi de 1973 a été amendée en 1979 pour étendre l'application des articles 1650 à 1665 C.c. aux services et accessoires qui font l'objet d'un bail distinct afin d'éviter que la loi ne soit contournée au chapitre du contrôle des loyers. Cf. Cie d'assurance du Club Automobile de Québec c. Bolduc et Associés, [1977] C.P. 146. Il avait été jugé qu'une clause de non-responsabilité conservait sa valeur quand il s'agissait d'un bail distinct relatif uniquement à des services, accessoires et dépendances, tel un espace de stationnement dans l'édifice où demeurait le locataire.

11 Gagnon et Charles c. Riendeau, R.L. Qué. #18-86-02-03-0112G, 28 novembre 1986, Me Claire Courtemanche.

Lorsqu'il s'agit de distinguer entre un logement et une maison de villégiature, les régisseurs, tout comme les administrateurs des loyers antérieurement, ont considéré surtout la consistance et l'usage des lieux. Ainsi dans Gravel c. Vary,[12] l'administrateur des loyers a jugé que le principal pied-à-terre du locataire était une maison à Laval où il recevait son courrier et où vivaient ses enfants. La maison louée, même si elle était hivernée, n'en demeurait pas moins un chalet dont l'usage en était un de villégiature. Si le locataire prouve qu'il a fait d'une maison de villégiature son domicile permanent avec la permission du propriétaire, il ne s'agira alors plus d'un chalet mais d'un logement au sens de la loi[13].

Lorsqu'il s'agit de déterminer si les lieux loués répondent principalement à des fins d'habitation et non à des fins commerciales ou industrielles, c'est surtout la destination des lieux qui a été prise en considération. Dans Bergeron c. Charbonneau[14], un logement de sept (7) pièces avait été loué en vue de servir de foyer de groupe. Moins du tiers de la surface était occasionnellement utilisé comme bureau. Le reste servait de résidence à des jeunes qui y étaient envoyés par un organisme social. Pour déterminer le caractère du contrat, la Régie analysa autant les éléments objectifs que l'intention des parties. Même si pour les locataires il pouvait s'agir d'une activité commerciale ou philanthropique, le but de la location était de loger des gens et donc de louer un local d'habitation.

Un bail pour des fins autres que résidentielles supposerait que les lieux doivent être employés selon la destination de l'immeuble autant que l'intention des parties à des fins commerciales ou industrielles:

> "Il ne suffit pas qu'un local soit muni de certains accessoires pour en faire un logement d'habitation et pour qu'il soit considéré comme tel, mais il faut que les parties destinent ce local à un tel usage. En l'espèce, le local a toujours servi à des fins commerciales. Il a été loué pour fins de réunions et de rencontrer des membres. Ce n'est qu'exceptionnellement qu'un membre de la congrégation a vécu quelques semaines dans le local"[15].

---

12 [1976] D.C.L. 12.

13 Le Breton c. Beaudoin, [1975] D.C.L. 78.

14 J.E. 84-680 (C.P.).

15 Congrégation des témoins de Jehovah c. Larosée, [1976] D.C.L. 46.

De même, un bail ne cesserait pas d'être un bail d'habitation parce qu'une des parties en changerait unilatéralement la destination[16] ou parce que l'on aurait qualifié faussement les lieux loués pour soustraire un logement à l'application de la loi[17].

1.2 Chambre et maison de chambres

La loi précise à l'article 1650 al. 1 "qu'une chambre est un logement à moins qu'elle ne soit située dans un établissement pour lequel un permis a été délivré en vertu de la Loi sur l'hôtellerie, (L.R.Q., c. H-3) ou de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-5), ou à moins qu'au plus deux chambres soient louées ou offertes en location dans la résidence principale du locateur."

Les maisons de chambres sont dorénavant soumises aux dispositions relatives au bail d'un logement. On ne saurait donc plus, comme on le tentait auparavant, invoquer la notion d'exploitation commerciale d'une maison de chambres[18] pour soustraire ces immeubles à la juridiction de la Régie. Certaines difficultés subsistent encore en jurisprudence à l'égard des maisons exploitées comme foyers ou maisons de chambres pour personnes âgées.

---

16 Davis c. Glenco Investment Corp., [1975] C.S. 110.

17 Bergeron et Roy c. Immeubles Place d'Armes Enr., J.L. 84-72 (R.L.). La Régie retient des témoignages que les locaux sont occupés à des fins résidentielles et conclut que l'expression: "bureau d'affaires" contenue au bail est fausse et qu'elle a pour but de soustraire le logement à l'application de la loi.

18 Voir la jurisprudence antérieure aux modifications de la Loi de 1979 entrée en vigueur le 1er octobre 1980: Breton c. Colton, [1980] D.C.L. 56. Même si le bail intervenu entre les parties stipule clairement que le locataire utilisera les lieux loués comme "maison de chambres", les circonstances entourant la négociation et la signature du bail démontrent que la convention a été faite uniquement dans le but de contourner la loi; Davies c. Glenco Investment Corp., [1975] C.S. 110. Bail commercial, occupation des lieux comme maison de chambres; Jansen c. Pachany, [1975] D.C.L. 95. La Commission n'a pu retenir en l'espèce, la notion "d'exploitation commerciale d'une maison de chambres".

On se demande si la loi s'applique à une chambre située dans un établissement qui offre à la fois les caractéristiques d'une maison de retraite, d'une pension, d'un hôtel ou d'un hospice offrant de nombreux services. Le contrat conclu avec le résidant ne serait-il pas un contrat mixte de louage de choses et d'entreprise? Auquel cas la Régie du logement n'aurait pas juridiction pour départager le prix du loyer et le prix des services.

Dans l'arrêt Crevier c. Commission des loyers[19], la Commission des loyers avait conclu qu'un contrat relatif à une chambre mais accessoire de nombreux services incidents n'était pas un bail mais un contrat innommé. La Commission avait fait sienne les conclusions des commissaires dans Résidence Richelieu c. Couture[20], en disant que lorsqu'on parle de services qui peuvent être greffés à un bail, la loi désigne un bail d'un logement occupé par une personne autonome qui peut subvenir entièrement à ses besoins et non une entreprise d'hébergement où on oeuvre auprès des vieillards et des personnes non autonomes. La Commission avait refusé de suivre l'arrêt Liquornik c. Les aménagements Seibec Inc.[21] où on avait reconnu "que le fait d'assurer des services accessoires importants, comme les repas et les services domestiques, ne change pas le caractère dominant de l'entente qui est, en fait, un contrat de bail", en précisant toutefois que l'existence d'un bail rédigé sur une formule réglementaire de bail avait été en l'espèce le facteur déterminant.

Après avoir statué que l'inexistence d'un contrat de bail ne constituait pas un facteur déterminant[22] puisque l'article 1 de l'ancienne Loi de conciliation parlait d'un bail au sens du Code civil, écrit ou verbal, la Cour supérieure, saisie d'une requête en évocation, a conclu que la Commission avait erré en écartant la notion de maison au motif que l'établissement constituait un hospice de luxe:

---

19 J.E. 86-582 (C.S.) confirme: Centre d'accueil Richelieu Inc. c. Richelieu, J.E. 87-1140 (C.A.).

20 Décision de la Commission des loyers, dossier 021-01-03784-80.

21 J.L. 83-6 (R.L.).

22 L'arrêt Bernard c. Résidence St-Laurent, [1976] C.A. 384 pouvait laisser croire que c'est l'existence du bail écrit qui avait motivé la reconnaissance d'un bail d'un logement en dépit des services offerts.

> "Le bail d'une chambre ne cesse pas d'être un bail de logement parce qu'il est l'accessoire de services incidents car son objet principal est toujours de procurer un logement. La notion de bail et de maison ne dépend aucunement de l'état du résident, ni de l'étendue des services offerts non plus que de l'unicité du prix demandé"[23].

La confirmation de cette décision par la Cour d'appel[24] devrait mettre un terme aux tentatives des propriétaires de maisons d'hébergement pour personnes âgées, de se soustraire à la juridiction de la Régie pour le motif que leur établissement peut être assimilé à ceux que la loi exclut: hôtels ou hospices dont les propriétaires sont détenteurs des permis requis.

1.3 Maison mobile et terrain destiné à l'installation d'une maison mobile

La loi étend le terme logement aux maisons mobiles avec ou sans fondation permanente. Elle rend de plus applicables les articles 1650 à 1665 al. 6 aux terrains destinés à l'installation d'une maison mobile. Le législateur a voulu protéger à la fois les locataires des maisons mobiles et les propriétaires de telles maisons installées sur des emplacements loués. Ces propriétaires sont souvent victimes d'un marché captif de location puisque les règlements de zonage des municipalités restreignent l'implantation de parcs de maisons mobiles.

Le seul problème qui semble avoir été soulevé en jurisprudence est celui du pouvoir de la Régie de fixer le loyer pour les cinq années qui suivent la date à laquelle le terrain est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Sous l'ancienne Loi de conciliation[25], l'administrateur des loyers avait juridiction pour fixer le loyer sauf si le terrain que le locataire occupait était loué pour la première fois[26]. En vertu de l'article 1658-21, la Régie n'aurait dorénavant juridiction pour fixer le loyer d'un terrain nouvel-

---

23 J.E. 86-582 (C.S.).

24 J.E. 87-1140 (C.A.).

25 Loi pour favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires, S.Q. 1951, c. 20, modifiée par L.Q. 1977, c. 76.

26 Gamache c. Parc de maisons mobiles Lorette Inc., [1979] D.C.L. 12.

lement aménagé que cinq ans après la date à laquelle le terrain est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Quelle est cette date? La Régie a précisé dans l'arrêt Maisons mobiles M.A.P. Inc. c. Lajeunesse que:

> "Tant et aussi longtemps que le terrain est dépourvu de services d'aqueduc et d'égoût et de rue d'accès carrossable, il ne peut être prêt à servir à l'usage auquel il est destiné, puisque la maison mobile installée sur un tel terrain ne serait pas accessible et ne pourrait être pourvue des installations essentielles à son habitabilité"[27].

Sans les rues et les services, le terrain ne peut être prêt pour l'usage auquel il est destiné puisque la maison mobile ne pourrait tout simplement pas être installée en raison des règlements municipaux[28].

Cette interprétation stricte apparaît conforme à l'intention du législateur puiqu'il est précisé à l'article 1650.3 C.c. que les articles 1650 à 1665.6 C.c. s'appliquent au bail d'un terrain mais en faisant les adaptations nécessaires.

2. Locations exclues de l'application de certaines dispositions de la loi

2.1 Logement accessoire à un contrat de travail

Les locaux loués par un employeur à son employé ne bénéficient pas des dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux puisque la fin du contrat de travail peut permettre la résiliation du bail.

Pour que l'article 1664.1 C.c. trouve son application, il semble qu'il soit nécessaire que l'on donne plus d'importance à l'aspect travail qu'à l'aspect bail. La question se soulève surtout dans le cas des concierges à qui un logement est fourni gratuitement ou à prix réduit pendant l'exercice de leurs fonctions. La Régie va alors examiner les termes du contrat afin de s'assurer

---

27 J.L. 83-3 (R.L.).

28 Maisons mobiles Le Marquis c. Houle, J.L. 82-13 (R.L.).

que la préoccupation principale des parties est le contrat de travail et non de bail[29].

Lorsque le contrat de travail prend fin, le bail ne devient pas inexistant[30] mais chacune des parties peut y mettre fin par un avis d'un mois[31], sauf stipulation contraire dans le contrat[32].

Cet avis de résiliation doit être écrit conformément aux dispositions des articles 1651.4 et 1661.4 du Code civil:

> "L'avis verbal du locateur n'est donc pas valable pour résilier le bail accessoire au contrat de travail".[33]

Dans le cas de baux accessoires à un contrat de travail, les parties sont cependant liées par toutes les autres dispositions de la loi, y compris celles relatives au contrôle du loyer.

---

29 Ionesco c. St-Louis, J.L. 83-7 (R.L.). Suivant les termes du contrat, la préoccupation principale des parties était le travail de concierge; Lachance c. Adevin Inc., R.L. Qué. #18-83-11-28-021 G, 6 août 1984, Me Marc Bégin. Il n'y avait aucune occupation des lieux avec l'intention d'être locataire de la part du concierge.

30 Daigneault c. Jacobs, [1976] D.C.L. 200: le nouvel article 1661.4 C.c. ne permettrait plus de conclure, comme dans cet arrêt, que la cessation des fonctions rendait le bail inexistant.

31 Boudreau et Bigras c. Barras, R.L. Qué. # 18-86-11-06-012 G, 19 juin 1987, Me Claire Courtemanche. Le locateur lui ayant retiré la conciergerie, le locataire s'est prévalu de l'article 1661.4 C.c. et a résilié son bail en donnant un avis d'un mois puisque sans le contrat de concierge, le logement était trop dispendieux pour ses moyens.

32ü St-Laurent c. Immeubles La-Mi Enr., R.L. Qué. # 18-86-09-16-003 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Selon le contrat de travail, le locataire devait donner un avis écrit de 3 mois pour mettre fin au bail; Blanchette c. Dumont, R.L. Qué. # 18-86-08-18-013 G, 24 février 1987, Me Claire Courtemanche. Une clause dans le contrat de travail prévoyait que suite à un avis de 48 heures, le locataire devait quitter le logement. On ne peut reprocher au locataire de s'être conformé à ce document émanant du locateur.

33 95 812 Canada Ltée c. Martin, J.L. 84-80 (R.L.).

2.2 Logement à loyer modique

Les baux portant sur des logements situés dans un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à ou administré par la Société d'habitation du Québec ou par un office municipal d'habitation, ou encore par une corporation visée aux articles 1658.21 et 1662 C.c. sont soumis au régime général des baux résidentiels.[34] Un régime spécial est cependant prévu en ce qui concerne la fixation du loyer, la résiliation du bail et le respect des normes d'éligibilité et de sélection du locataire.

En matière de contrôle des loyers, la Régie n'a juridiction que pour vérifier l'application de l'échelle des loyers en vigueur. Cela se comprend car la détermination du loyer se fait en fonction du revenu, selon les normes établies par la Société d'habitation du Québec. Ces normes ne peuvent être conciliées avec la méthode de fixation utilisée par la Régie:

> "Le logement occupé par le locataire est un logement administré par l'Office municipal d'habitation de Québec dans le cadre des logements à loyers modiques.
>
> ...
>
> l'augmentation du loyer demandée par le locateur est en fonction des revenus familiaux du locataire et non suivant les critères prévus par la loi en vertu du règlement sur les critères de fixation du coût du loyer".[35]

La Régie n'aurait juridiction que si le loyer n'était pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec ou encore si une réduction de loyer n'était pas accordée au locataire qui la demande suite à une diminution de revenu ou un changement dans la composition de son ménage.[36]

---

34 O.M.H. Montréal c. Cumberbatch, J.L. 83-87 (R.L.). Si le locataire cause un préjudice sérieux, le locateur aura un recours sous 1656.6 C.c.; Lamontagne c. Val Boisé Inc., [1975] D.C.L. 5.

35 Bastien c. O.M.H.Q., R.L. Qué. # 18-86-07-14-022 G, Me Claire Courtemanche.

36 A... c. Office municipal d'habitation de Montréal, 1980 D.R.L. 32 (R.L.). La Régie ne peut intervenir, le locateur ayant démontré que le loyer a été déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec. Chaperon c. Office municipal d'habitation, R.L. Qué. #18-80-02-24-066 G, 28 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. La Régie a le pouvoir de vérifier

La Régie par contre se voit attribuer certains pouvoirs spéciaux de révision et d'ordonnance lorsqu'un locataire se croit victime de discrimination ou d'injustice dans l'application des critères d'éligibilité.[37]

Etant donné le caractère dérogatoire des dispositions relatives au bail d'un logement à loyer modique, la Régie les interpète de façon stricte. Dans l'arrêt Terrasses Greenfield Canada Inc. c. Lamer, la Régie rappelle expressément que:

> "Ces dispositions visent des cas bien définis et identifiables dans l'espèce; l'article 1658.21 C.c. ne concerne que les bâtisses érigées en vertu des deux lois auxquelles il est fait référence; l'article 1658.22 C.c. ne s'applique qu'au logement à loyer modique tel que défini à l'article 1662 C.c.; il semble donc difficile d'étendre l'application de ces articles à d'autres cas que ceux qui ont été spécifiquement prévus par le législateur. Si celui-ci avait en effet voulu que ces dispositions s'appliquent aux immeubles bénéficiant du programme prévu à la Loi nationale sur l'habitation, il en aurait fait mention. En définissant d'une façon précise, par des renvois à des cas bien identifiés, les exceptions à l'application des articles 1658.6, 1658.7 et 1658.9 à 1658 20 C.c., le législateur est présumé n'avoir prévu que ces cas; rien ne nous permet d'ajouter d'autres cas auxquels il n'est pas fait référence"[38]

---

si le locateur a employé les critères prévus par le Règlement de la Société d'habitation. Office municipal d'habitation de Montréal c. Parent, J.L. 87-8 (C.P.). Demande de révision par le locataire du calcul du loyer. La pension versée par les enfants pour l'achat de nourriture n'a pas à être incluse dans le calcul du revenu.

37 Bilodeau c. Office municipal d'habitation de Montréal, J.L. 84-57 (R.L.) critères d'attribution du logement détournés par des directives de la S.H.Q.; Charbonneau c. Office municipal d'habitation de Montréal, J.L. 87-9 (C.P.). Appel d'une décision de la Régie sur les délais d'avis de modification du loyer jugés insuffisants par le locataire. Cet avis doit être donné entre le 6e et le 3e mois précédant la fin du bail et n'a pas à comporter de précision monétaire; Office municipal d'habitation de Montréal c. Crauley, J.L. 84-7 (R.L.). Ordonnance de la Régie pour forcer un locataire à fournir les renseignements nécessaires à la détermination de son loyer.

38 J.L. 87-118 (R.L.); Brassard c. Harvey, J.L. 83-76 (R.L.). Il a été de même jugé qu'un acte de prêt hypothécaire consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation n'enlevait pas à la Régie sa juridiction pour fixer le loyer.

En l'espèce, le fait que le logement soit situé dans un immeuble construit en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, (1952) S.R.C. c. 188) n'en faisait pas pour autant un logement à loyer modique puisque l'immeuble n'était pas concerné par les lois auxquelles renvoient les articles 1658.21 et 1662 C.c.

L'interprétation de la Régie nous paraît juste et conforme à l'intention du législateur qui a souhaité que tous les baux résidentiels soient soumis à la même réglementation sauf certaines dérogations justifiées par la nature de la location ou les impératifs du marché de l'habitation.

2.3 Les coopératives d'habitation

Comme pour les logements à loyer modique, les logements appartenant à des coopératives d'habitation, sont soumis aux règles générales applicables à tous les baux résidentiels. Ainsi les membres comme les non-membres peuvent exercer contre la coopérative tous les droits et recours naissant du bail. La coopérative peut également exercer des recours contre ses locataires.

Cependant, en matière de contrôle des loyers, il existe un régime différent pour les membres et les non-membres. Seuls ces derniers peuvent demander à la Régie de réviser le loyer. Les membres sont quant à eux liés par les décisions de leur assemblée générale déterminant le loyer.

> "Le règlement de régie interne prévoit que les membres ont l'obligation de respecter les règlements de la Coopérative. Or un des règlements prévoit la fixation du loyer par le conseil d'administration... La décision de l'administrateur doit être annulée et le loyer est celui fixé par le conseil d'administration".[39]

Si le locataire membre n'accepte pas l'augmentation de loyer, il n'a d'autre choix que de quitter les lieux à la fin du bail.[40]

---

39 Association Coopérative d'habitation c. Bernier, [1976] D.C.L. 191; voir encore: Coop. Rayon de l'Avenir c. Boisvert, J.L. 85-71 (R.L.). La Régie n'a pas juridiction pour fixer le logement d'une coopérative. La Régie doit se baser sur le loyer fixé par la coopérative.

40 Coop. St-Jean-Baptiste c. Lussier, J.L. 87-16 (R.L.).

La perte du statut de membre en cours de bail entraîne la suspension des avantages conférés aux membres et donne juridiction à la Régie pour entendre les demandes relatives à la fixation du loyer.[41]

Les coopératives d'habitation constituent une approche intéressante au problème du logement. On compte actuellement près d'un millier de coopératives d'habitation au Québec, alors qu'il n'en existait qu'une trentaine en 1977. Quelque 13,000 ménages vivent dans des logements coopératifs. Même si l'essor que connaît actuellement la construction d'immeubles en copropriété freine le développement des coopératives, la formule devrait sûrement retrouver une nouvelle vigueur si des programmes gouvernementaux sont mis en oeuvre pour favoriser l'achat et la rénovation d'immeubles coopératifs.

2.4 Les immeubles neufs

Ce sont les impératifs du marché de l'habitation qui ont amené le législateur à exempter les immeubles construits après le 31 décembre 1973 au contrôle des loyers. Cette exemption est pour une période de cinq ans à compter de la date de la fin des travaux. Après cette période, on estime que les loyers sont stabilisés et que le contrôle de la Régie ne pourra avoir d'impact négatif quant au développement du marché des logements locatifs.

La jurisprudence de l'ancienne Commission des loyers avait précisé qu'un immeuble érigé en 1949 mais qui avait été exproprié et transporté sur un autre lot constituait un "immeuble dont les travaux de construction ont débuté après le 31 décembre 1973", parce que les travaux d'excavation, de fondation et d'installation avaient commencé en 1974 et que leur coût équivalait presque au coût d'un immeuble neuf.[42] De même la Régie a reconnu qu'elle n'avait pas juridiction dans le cas d'un immeuble ancien entièrement démoli en 1977, excep-

---

41 Jolibourg c. Chagnon, J.L. 85-69 (R.L.). Perte du statut de membre en cours de bail donne juridiction à la Régie pour condamner le locataire à payer le prix du loyer des non-membres; Coop d'habitation René-Philippe c. Cloutier, J.L. 85-70 (R.L.).

42 Lorrain c. Trudel, [1978] D.C.L. 25.

tion faite des fondations porteuses de l'immeuble actuel et ce, dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux de reconstruction du nouvel immeuble.[43]

Pour qu'un immeuble soit considéré comme neuf, il doit s'agir de reconstruction plutôt que de rénovation. Dans l'affaire Cohen c. Benatsal Holding Inc.,[44] un immeuble incendié avait dû subir des réparations majeures. La Régie a reconnu qu'il ne s'agissait pas d'une nouvelle construction mais d'une remise en place et de réparations importantes sur un immeuble existant.

Pour qu'un immeuble soit exempté du contrôle de loyer, il faut prouver: "les éléments auxquels renvoient l'article 1658.21 al. 3: une date (le début des travaux de construction postérieur au 31 décembre 1973), et un événement (les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné)".[45]

La date de la fin des travaux peut coïncider avec la prise de possession des lieux par le locataire mais le facteur considéré par l'article 1658.21 al. 3 C.c. est le moment où le logement est mis en location et prêt à l'habitation[46]. Le critère de l'exécution intégrale des travaux dégagé par la juris-

---

43 Les immeubles R.D.L. Inc. c. Murray, J.L. 83-28 (R.L.); Thivierge c. Grondin, R.L. Qué. # 18-83-03-04-001 F, 8 février 1984, Me Claire Courtemanche. Suite à une expropriation, l'immeuble fut reculé de 40 pieds sur des nouvelles fondations, la Régie a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble neuf.

44 [1981] D.R.L. 5; Bossé c. Huel, [1976] D.C.L. 158. Dans cette décision l'administrateur a décliné juridiction dans le cas d'un immeuble antérieur à 1973 et qui avait été transporté et dont les travaux de réfection avaient commencé en 1974.

45 Terrasses Greenfield Canada Inc. c. Lamer, J.L. 87-118 (R.L.). Un changement de distination de l'immeuble ne rend pas applicable l'article 1658.21 al. 3 C.c.

46 Legault c. La Maison Bieler, J.L. 83-2 (R.L.: dès qu'il met ses logements en location, le locateur accepte implicitement le contrôle des loyers dans les 5 ans.

prudence en matière de privilège (2013 a) C.c.) ne peut s'appliquer en matière de contrôle des loyers.[47]

Le fardeau de prouver la date précise à laquelle l'immeuble est prêt à l'usage auquel il est destiné revient à celui qui invoque l'exception de l'article 1658.21 al. 3.[48]

Toutes les autres dispositions de la loi s'appliquent par ailleurs aux locateurs et locataires d'immeubles neufs.

La Régie du logement a au cours des ans précisé sa juridiction sur les baux relatif aux logements. Bien que cette juridiction soit en grande partie celle que possédait l'ancienne Commission des loyers, la Régie a dû appliquer et interpréter une loi nouvelle dont les dispositions n'avaient pas toujours de correspondance dans la Loi de conciliation. Avec beaucoup de prudence et par des jugements trop souvent succints et peu motivés, la Régie a néanmoins élaboré une jurisprudence fiable qui dans plusieurs cas a été confirmée par les tribunaux supérieurs.[49]

---

47 Dion c. Gilbert, R.L. Qué. # 18-86-05-05-007 M, 12 novembre 1986, Me Paul-René Ferland.

48 Giasson c. Duquette, J.L. 83-26 (R.L.).

49 Voir à titre d'exemple, l'arrêt Likornik c. Les aménagements Seibec Inc., J.L. 83-6 (R.L.) confirmé par la Cour d'appel dans Centre d'accueil Richelieu Inc. c. Crevier, J.E. 87-1140 (C.A.).

Chapitre 2 - Les conditions générales de formation et de validité du bail d'un logement

Le Code civil, au chapitre du louage de choses, ne contient pas de dispositions relatives aux conditions requises pour la formation d'un contrat de bail. Il faut donc s'en remettre à la théorie générale des contrats. Pour être valide, le contrat de bail doit remplir les conditions de l'article 984 du Code civil.

1. Le consentement des parties

1.1 La détermination de l'échange des consentements

Le contrat de bail, qu'il soit écrit ou verbal, demeure un contrat consensuel. On ne saurait alléguer qu'en raison des dispositions d'ordre public déterminant la forme et le contenu du bail, le législateur en a fait un contrat formaliste et même solennel. La loi ne soumet pas l'existence et la validité du bail à la confirmation écrite de l'entente des parties. Elle n'édicte que l'obligation pour le locateur de remettre un exemplaire du bail comportant la reproduction des dispositions obligatoires et ce dans la forme prévue par la loi[50]. De manière précaire et provisoire, les parties peuvent se mettre d'accord pour conclure un bail verbal.

La Régie du logement a reconnu la validité d'un tel bail.[51]

> "Si un propriétaire contrevient aux dispositions de l'article 1651.1 C.c., on ne peut conclure que le bail n'existe plus ou

---

50 Voir GOUVERNEMENT DU QUEBEC, Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires, Québec, Editeur officiel, 1978, p. 25.

51 Parent c. Croteau, R.L. Qué. # 18-86-01-09-006 G, 21 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin. Considérant qu'après avoir apprécié la preuve et les divers témoignages rendus, le tribunal en vient à la conclusion qu'un bail, à tout le moins verbal, a été validement conclu et liait les parties en cause; Desjardins c. Jolicoeur, J.L. Qué. # 18-86-07-16-003 G, 15 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. La preuve démontre qu'il s'agit d'un bail verbal à durée indéterminée.

qu'il est devenu un bail par tolérance d'une durée indéterminée"[52]

La Cour supérieure a reconnu que c'est cependant à la partie qui invoque la conclusion d'un tel bail d'en faire la preuve[53] et de démontrer qu'il y a eu échange des consentements sur les éléments essentiels du contrat: chose louée, prix du loyer et durée du bail.[54]

L'échange des consentements est plus qu'une condition de validité du contrat, c'est une condition de formation même. Comme la conclusion d'un bail de logement est très souvent précédée de discussions et de pourparlers, il importe de préciser le moment de l'échange des consentements et de distinguer l'offre unilatérale ou la simple promesse de louer de l'offre acceptée qui lie les parties.[55]

Lorsque l'offre de louer est conditionnelle à une étude du crédit du locataire ou à la ratification par le locateur des conditions proposées par son mandataire, ou encore à une période de réflexion que se donne le locataire, le

---

52 Ouellette c. 99 861 Canada Inc., J.E. 87-1184 (C.P.) confirme une décision de la Régie.

53 Cernivek-Guy c. De Chantal, C.S. Mtl. no 500-05-01571-840, 3 octobre 1984, J.L. Mailhot. C'est à la partie qui prétend que l'écrit n'est pas une condition substantielle que repose le fardeau d'en faire la preuve; St-Pierre c. Grégoire, C.P. Qué. no 200-02-002789-842, 6 novembre 1984, J. J.-M. Houle. La Cour reconnait que l'existence d'un bail verbal est confirmée par une lettre du locataire; Desjardins c. Jolicoeur, supra, note 51. La Régie conclut que le locateur ne s'est pas déchargé de son fardeau de prouver qu'il s'agissait d'un bail verbal à durée déterminée.

54 Triar Inv. Inc. c. Metchell et al., [1981] D.R.L. 53. Pas un bail verbal car il manque un élément essentiel: le prix; Duval c. Proulx, [1978] C.P. 355. Bail verbal, mésentente sur le prix. La Cour provinciale confirme qu'il s'agit d'un bail à durée indéterminée.

55 Structures Métropolitaines du Canada c. Baranello, [1981] R.L. 309 (C.S.). Il appartenait à la demanderesse d'établir que son offre avait une existence légale génératrice d'obligations. Elle n'a pu établir la date précise de la connaissance par le défendeur de son acceptation de l'offre de location: l'un des éléments nécessaires à l'existence légale du contrat... L'offre ne constituait que des pourparlers préliminaires; St-Amour c. Entreprises Madikop Ltée, C.A. Mtl. no 500-09-000951-798, 5 décembre 1983. Jusqu'à l'acceptation, les lettres constituaient des offres de louer, des promesses de baux auxquelles par son acceptation avant que la proposition ne soit retirée, St-Amour pouvait lier Madikop...

bail ne sera conclu que si la condition se réalise ou si elle devient caduque. Sur ces points la jurisprudence de la Régie ne diffère pas de celle des tribunaux de droit commun.

Ainsi dans Miliot c. Thac Co. Management Services,[56] un locataire avait fait à l'agent de location une contre-offre acceptée par ce dernier. La Cour provinciale a jugé qu'il n'y avait pas eu d'accord de volontés puisque l'agent avait informé le locataire que le bail devait être approuvé et finalisé par son supérieur.

Si le concierge est mandaté pour conclure le bail, son acceptation scelle le bail[57]. Il en est de même lorsqu'il est prévu que le bail entrera en vigueur lors de la signature des parties.[58]

Lorsque l'offre est assortie d'un délai précis, ce délai lie, en principe, les parties. Dans l'affaire Investment Triboury Inc. c. Cantaro,[59] le locataire avait signé une offre de location et deux exemplaires du bail. L'offre contenait une clause par laquelle le locataire s'engageait à signer la formule de bail pourvu que cette demande soit acceptée par le locateur dans les cinq jours. Le locateur ayant accepté l'offre dans les délais impartis, on jugea que le locataire était lié et ne pouvait plus retirer son offre. Dans

---

56 [1979] C.P. 142.

57 Street c. Goulo, J.L. 83-10 (R.L.). En acceptant le paiement du loyer et en remettant les clés du logement, le concierge, mandataire du locateur- du moins le locataire avait des motifs raisonnables de le croire -, a signifié au locataire l'acceptation de son offre de location donnant ainsi naissance au contrat de bail; Dame Gooding c. Edlow Investment Corp., [1969] C.S. 436. Il a été reconnu que le concierge avait un mandat au moins apparent pour louer les appartements et qu'un bail verbal avait été conclu... "On ne saurait prétendre que parce qu'il a été convenu de la signature d'un bail en bonne et due forme, le contrat de louage ne devait être complet qu'au moment de cette signature".

58 Beaugency c. Fararguy, [1969] C.S. 496; Cernivek-Guy c. De Chantal, supra, note 53. Les parties ont fait de la signature d'un bail écrit une condition de l'accord entre elles.

59 J.L. 84-62 (C.P.). Voir encore: Blouin c. Guénette, R.L. Qué.# 18-86-09-04-004 G, 11 juin 1986, Me Marc Bégin, Le locataire avait signé le bail mais. pouvait l'annuler dans les 10 jours pendant lesquels le concierge devait faire une enquête de crédit. Le régisseur déclare qu'avant l'expiration du délai, il n'y avait pas de contrat.

Lavoie c. Quincaillerie Laberge,[60] une personne avait signé le bail mais le concierge lui avait dit qu'elle avait jusqu'à 21 heures le même jour pour indiquer son intention de ne pas habiter les lieux et que le bail serait alors déchiré. La Régie a retenu la version de la locataire en vertu de l'article 77 de la loi qui permet une preuve testimoniale pour contredire un écrit, d'autant plus que la non-remise d'une copie du bail tendait à corroborer sa version.

Si la durée du délai n'est pas précisée, la Régie reconnait qu'il faut laisser au bénéficiaire un délai raisonnable pour se décider.

> "Pour qu'il y ait contrat, il doit y avoir accord de volonté le locateur devait donc exprimer son acceptation. Or, il ne l'a exprimée que trois jours avant la date à laquelle le contrat devait prendre effet. La Régie estime cependant que ce délai ne peut être qualifié de raisonnable et que la locataire était justifiée de croire que son offre n'avait pas été acceptée".[61]

Le moment où a lieu l'échange des consentements peut donc être expressément prévu ou s'inférer du comportement des parties.[62] En toutes circonstances, on ne pourra cependant conclure à l'existence d'un bail que si le consentement des parties porte sur les éléments essentiels du bail tels que définis à l'article 1600 C.c.[63] et que si ce consentement est éclairé et exempt d'erreurs.

---

60 R.L. Qué. # 18-86-09-17-015 G, 2 juin 1987, Me Marc Bégin.

61 Labarre c. Fortin, J.L. 83-84 (R.L.).

62 Chouinard c. Lafrenière, [1977], R.P. 183 (C.P.). L'accord où le consentement tacite s'infère des faits.

63 Dominion Electric Protection Co. c. Ville de Montréal, C.A. Mtl. no 500-09-000127-837, 8 juillet 1987; Frankel Enterprises Ltd. c. Makad, [1985] C.S. 203. L'offre liait les parties. Le document contenait tous les éléments essentiels d'un bail. La clause prévoyant la signature ultérieure ne doit pas être interprétée comme une condition essentielle de validité; Gilbert c. Lapointe, R.L. Qué. #18-86-05-01-246, 5 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le locataire a signé un bail en blanc. Le bail n'a pas été validement conclu car il n'y a pas eu entente entre les parties sur une chose aussi essentielle que la date du début du bail et sa durée.

1.2 Les vices du consentement

Le contrat de bail de logement connaît naturellement des applications de la théorie des vices du consentement (Articles 991 à 1012 C.c.). La Régie du logement doit donc examiner si le consentement des parties a été donné librement ou s'il repose sur une erreur involontaire ou provoquée par l'un des contractants.

Pour prononcer l'annulation du bail, la Régie s'appuie sur les principes jurisprudentiels reconnus à l'effet qu'il doit y avoir une erreur substantielle portant sur un élément essentiel du contrat ou sur une considération principale qui ait engagé à conclure.

Ainsi les erreurs suivantes ont été considérées comme cause de nullité par la Régie ou la Cour provinciale:

- le fait que la présence d'animaux domestiques étaient tolérés en raison des droits acquis de certains locataires alors que la clause du bail interdisant la présence d'animaux avait été un élément essentiel incitant les locataires à signer le bail[64]
- l'omission par le locateur d'informer le locataire que l'immeuble était isolé à la mousse d'urée formaldéhyde (miuf)[65]
- la délivrance d'un appartement du sous-sol alors que le locataire croyait avoir loué un logement au premier étage. L'immeuble était en construction lors de la visite des lieux et il avait été impossible d'identifier le logement car il n'y avait pas de numéro sur les portes.[66]

Selon l'analyse de la jurisprudence, l'on constate que lorsque le locataire allègue qu'il a été induit en erreur sur une considération principale du bail, cette erreur a souvent été provoquée par des fausses déclarations de la part du locateur ou de ses représentants. Cela est particulièrement mani-

---

64 Grégoire et autre c. Les habitations Louisbourg Ltée, J.L. 83-21 (C.P.).

65 Zérounian c. Cantin, R.L. Qué. # 18-86-03-17-006 G, 3 décembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

66 Blanchet c. Létourneau, R.L. Qué. # 18-86-08-14-031 G, 19 décembre 1986, Me Claire Courtemanche.

feste à l'égard de certains services promis ou annoncés dans la publicité relative à l'immeuble.

La Régie, tout comme les tribunaux antérieurement compétents sur ces questions, n'hésitera pas à résilier le bail si les fausses représentations ont vicié le consentement du locataire.

Dans Esteve c. Régie des installations olympiques, la Cour provinciale a résilié un bail d'un logement non muni de l'insonorisation maximale promise:

> "La Cour ne croit pas que le feuillet publicitaire remis au demandeur par la défenderesse constitue, comme elle le prétend, un simple document d'information n'offrant aucune garantie quant aux renseignements y indiqués. L'insonorisation maximale des appartements annoncée par ce prospectus est un élément essentiel de l'objet du contrat, tant pour le demandeur que pour la défenderesse, puisque cet item est mentionné en tête du prospectus. Or, comme la preuve au dossier révèle sans aucun doute que le logement du demandeur n'est pas insonorisé de façon maximale comme le représente la défenderesse, la Cour estime qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du bail. Le fait que l'immeuble ait été construit selon les normes et codes en vigueur ne saurait justifier les fausses représentations de la défenderesse."[67]

Ont encore été jugées comme des motifs justifiant l'annulation du bail les fausses déclarations quant aux services de chauffage,[68] quant à la source du manque de pression d'eau[69] et quant à l'aménagement des lieux loués.[70] La privation des espaces verts apparaissant aux plans de l'immeuble présentés à

---

67 J.E. 81-90 (C.P.).

68 Migliana c. Maheu, J.E. 80-126 (C.P.).

69 Maheux-Turgeon c. Gérard Turcotte et Associés Inc. [1980] D.C.L. 120.

70 Lydon c. Habitations Modulfabs Inc., [1979] D.C.L. 111. Locatrice, mère de 4 enfants, induite en erreur par la publicité trompeuse qui l'a amenée à occuper un logement incomplet et dangereux pour les enfants; Pajelle Investment c. Herbold, [1976] 2 R.C.S. 520. Conclusion subsidiaire en diminution de loyer plutôt qu'annulation.

des fins publicitaires a également incité la Régie à accorder à un locataire la résiliation de son bail.[71]

Ces décisions reflètent non seulement l'application des principes généraux du droit civil voulant que le consentement soit éclairé, mais sont conformes à l'évolution législative et jurisprudentielle récente qui donne à l'obligation précontractuelle de renseignement de plus en plus d'importance. La protection du cocontractant n'est plus seulement assumée par la théorie classique des vices du consentement mais également par la généralisation de l'obligation de renseignement.[72]

2. La capacité des parties

Le contrat de bail, comme tout contrat, ne peut être conclu que par des personnes ayant la capacité légale de contracter.[73] Comme le bail est essentiellement un acte d'administration tant pour le locateur que pour le locataire, la capacité d'administrer suffit, sauf pour les baux d'une durée excédant neuf sans où la capacité d'aliéner serait requise.[74]

Le mineur émancipé[75] et le mari qui a le pouvoir d'administrer seul les biens de la communauté en vertu de l'ancien article 1292 C.c. ont donc le pouvoir de conclure seuls des baux. Ainsi dans Théroux c. Gosselin,[76] la Cour

---

71 Carignan et al. c. Hurtubise, R.L. Qué., # 18-86-04-15-004 G, 26 août 1986, Me Marc Bégin.

72 J. GHESTIN, Traité de droit civil, Le contrat, Paris, L.G.D.J., 1980, no 461 et s. p. 378.

73 Taillefer c. Laferrière et al., J.L. 87-88 (R.L.). Bail signé par un mineur et sa soeur. Action en dommages-intérêts rejetéE contre le mineur mais maintenue contre sa soeur qui n'a pas réussi à prouver qu'elle n'avait signé que comme témoin; Roy c. McCollough, R.L. Qué. # 18-86-08-27-010 G, Me Claire Courtemanche. On a jugé "que la preuve fournie par la locataire était insuffisante pour déclarer qu'elle était incapable légalement pour cause d'aliénation mentale".

Voir Snow's, Landlord and Tenant, 3e éd., par L.C. Carrol, Montréal, Southam Press Limited, 1934, p. 22 et s.

74 Montreal Plate Glass Co. c. Desforges, [1973] C.A. 47.

75 Article 319 C.c.

76 J.E. 88-271 (C.S.).

supérieure a reconnu que le bail signé par le défunt mari de l'intimée constituait un acte d'administration que la loi lui permettait de faire seul, sans le concours de sa femme.

Les personnes qui ont la gestion des biens d'autrui (tuteurs, curateurs) peuvent également louer ces biens pour une durée d'au plus neuf ans. Les personnes qui ont la jouissance d'un bien peuvent aussi le louer pour une durée n'excédant pas leur droit. Il est en effet admis par la loi et la jurisprudence qu'il n'est pas nécessaire d'être propriétaire pour accorder un bail valide.[77]

Si un locataire ne peut contester le titre de son locateur sur la chose louée, il va de soi que le bail de la chose d'autrui ne serait pas opposable au propriétaire véritable si le locateur n'est pas son mandataire.[78]

Les principaux litiges dont fait état la jurisprudence ont trait à la validité des baux conclus par des mandataires ou des représentants.

En principe, dans un contrat de bail, le locateur et le locataire ne peuvent s'exprimer qu'en leur propre nom sauf s'ils possèdent un mandat exprès ou encore un mandat apparent tel que prévu à l'article 1730 C.c.

2.1 Représentation du locataire

Le locataire qui signe le bail sera normalement considéré comme le seul locataire du logement, les autres occupants étant des tiers. Une partie non signataire peut cependant être liée par le bail lorsqu'elle a donné à une autre partie le mandat de la représenter ou lorsqu'elle a donné lieu de croire que la personne qui concluait le bail contractait également en son nom.

La Régie a reconnu dans l'affaire Parent c. Croteau,[79] l'existence

---

77 116807 Canada Ltée c. Caisse populaire St-Claude, J.E. 88-164 (C.A.); Ouari c. Sari, [1987] R.J.Q. 1443 (C.P.).

78 McCann c. McCann, [1972] R.L. 295 (C.P.).

79 Parent c. Croteau, R.L. Qué. # 18-86-01-09-006 G, 21 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin.

d'un bail verbal engageant une co-locataire qui n'avait pas signé le bail parce que celle-ci s'était comportée comme si elle avait donné à l'autre co-locataire un mandat apparent d'accepter le bail proposé par le locateur.

Dans le cas d'époux, la personne qui signe seule le bail ne représente pas l'autre époux à moins qu'elle n'ait reçu, conformément à l'article 447 du Code civil du Québec, le mandat de conclure un bail en son nom. Sans entrer dans la controverse que soulève l'article 447 quant aux circonstances où le mandat pourrait être présumé,[80] il demeure que la jurisprudence ne s'est pas montrée en principe favorable à la représentation du locataire.[81] Même lorsqu'existait l'ancien article 180 C.c. qui donnait à la femme mariée le pouvoir de représenter le mari pour les besoins du ménage, la Cour provinciale avait reconnu "qu'en signant sans indiquer qu'elle agissait pour son mari la locataire s'était engagée elle-même afin de remplir ses devoirs et obligations envers sa famille".[82]

Cependant, lorsque le bail est conclu pour un logement devant servir de résidence familiale, le nouvel article 446 qui a remplacé l'ancien mandat domestique met dorénavant les époux sur un pied d'égalité. Chacun d'eux se trouve engagé pour le tout lors de dettes contractées pour les besoins du ménage. Qu'il ait ou non signé le bail à des fins de résidence familiale, un époux demeure responsable pour le tout des engagements mentionnés à ce bail.[83]

---

80 M. CASTELLI, Précis du droit de la famille, Québec, P.U.L., 1987, p. 69-70.

81 Voir l'étude de P.G. JOBIN, "Résiliation et renouvellement du bail conclu avec plus d'un locataire: le difficile ménage à trois", (1987) R. du B. Can. 305, p. 335; Gomes et al. c. Azevedo, J.L. 87-122 (R.L.). Le locataire affirme qu'il n'a jamais consenti au désistement de sa demande et qu'il n'a jamais mandaté son épouse à cette fin.

82 Viateur Investment Inc. c. Salmar, [1980] C.P. 66.

83 Voir E. CAPARROS, "Le logement et la famille", (1982) 13 R.G.D. 313; Collin et Beaupré c. Domaine des Grands Boulevards Enr., R.L. Qué., # 18-86-01-07-010 G, 4 août 1986, Me Claire Courtemanche. Le conjoint qui contracte pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps. Epoux condamnés conjointement et solidairement aux dommages-intérêts résultant du déguerpissement injustifié. A noter que le régisseur n'a pas jugé préférable de condamner les parties in solidum.

De plus, l'époux locataire qui a signé le bail assurant la résidence principale de la famille n'a pas la capacité de disposer librement de cette location. Il ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer, céder son droit, ni mettre fin au bail lorsque le locateur a été avisé par l'un ou l'autre des époux du fait que le logement servait de résidence familiale (451 C.c. du Québec).

2.2 Représentation du locateur

La question de savoir si un concierge ou un gestionnaire peut avoir le pouvoir de conclure validement des baux a été souvent portée devant les tribunaux.

Le bail conclu ou signé par un représentant du locateur est soumis aux règles générales du mandat[84]. Il sera donc valide dans la mesure où le représentant du locateur a le pouvoir de conclure ou de signer le bail en vertu du mandat exprès qui lui est confié ou du contrat de mandat général d'administrer l'immeuble. La Cour supérieure s'est exprimée ainsi dans Dame Gooding c. Edlow Investment Corp.[85]:

> "Considérant qu'un bail verbal est intervenu...; que la preuve démontre que l'offre de louer à la demanderesse a été faite, pour et au nom de la défenderesse, d'abord par le concierge et, ensuite, par le gérant de la défenderesse; qu'il est admis que le gérant avait parfaitement le droit d'agir et d'engager la défenderesse, puisque c'était là exactement son rôle; qu'enfin il arrivait au concierge d'accepter des dépôts et d'émettre des reçus, ce qui indique nécessairement qu'il avait mandat pour louer.
>
> Considérant que, même si le concierge n'avait pas un mandat explicite pour louer des appartements, il avait au moins un mandat apparent, celui là même qui est prévu à l'article 1730 C.c."

---

84 Voir A.-M. MOREL, Le louage d'habitation en droit québécois, Coll. Droit et Consommation, Montréal, Université de Montréal, 1978, nos 113-115.

85 [1969] C.S. 486.

La Régie a de même reconnu la validité de baux conclus en vertu d'un mandat exprès[86] ou d'un mandat général d'administrer:

> "Un propriétaire d'immeuble qui confie à son mandataire l'administration de ses immeubles n'est pas le locateur des logements lorsque son représentant conclut un contrat de location avec un tiers."[87]

Le mandat général d'administrer ne doit cependant pas être limité par le locateur lui-même, soit parce qu'il se réserve le droit de finaliser et de signer les baux,[88] soit parce que les termes du contrat de gestion ne confèrent pas au gestionnaire le pouvoir d'agir à titre de locateur. Dans l'arrêt Trust général du Canada c. Beauchemin,[89] la Régie s'appuyant sur l'arrêt de la Cour provinciale, Steinwold c. Gestion Val Real Inc.,[90] conclut que "les pouvoirs donnés à une compagnie de gestion d'administrer des immeubles et de recevoir des chèques faits à son ordre ne signifiaient pas que la compagnie de gestion agissait à titre de locateur parce qu'il résultait des stipulations du contrat qu'elle agissait seulement à titre d'agent du locateur".

Cependant, les tribunaux n'hésiteront pas à appliquer les règles du mandat apparent lorsque le locataire avait des motifs raisonnables de croire que l'agent possédait l'autorité pour conclure le bail.

> "Le défendeur n'a eu affaire qu'à l'agent; ce dernier avait le contrôle physique des lieux; vu la réputation de cette maison de courtage, le défendeur n'avait aucune raison de faire enquête quant à l'étendue du mandat."[91]

---

86 Drolet c. Groupe Chamonix Enr., R.L. Qué. # 18-83-11-28-009 T, 4 mai 1984, Me Marie-Andrée Jobidon. Etant donné le mandat du concierge, le bail conclu avec le sous-locataire est un nouveau contrat indiquant l'intention du locateur (ou du concierge) d'opérer novation.

87 Oznaga c. Alie, J.L. 87-15, (R.L.).

88 Mileto c. Thac-Co-Management Services Ltd., [1979] C.P. 142. L'agent de location en acceptant le projet de bail n'a pas lié son supérieur car il n'avait pas mandat pour approuver et finaliser le bail.

89 J.L. 87-106 (R.L.).

90 J.E. 85-541 (C.P.).

91 Carnick c. Oswald, [1975] C.S. 556.

Lorsque plusieurs personnes sont copropriétaires, chacune d'elles n'a pas le pouvoir de lier l'autre, en l'absence de convention entre elles.[92] Elles doivent donc toutes signer le bail pour qu'il soit valide à l'égard du locateur.[93]

En ce qui concerne la capacité des parties, les décisions des régisseurs ne présentent pas d'éléments novateurs et inédits puisqu'elles traduisent les principes jurisprudentiels développés par les tribunaux de droit commun. Il en est de même des décisions examinant l'objet ou la cause du bail en tant qu'éléments de formation et de validité du contrat.

3. L'objet du bail d'un logement

Le contrat de bail, étant un contrat synallagmatique et à titre onéreux, nécessite essentiellement un accord des parties sur le logement loué, le prix et la durée de la location.

3.1 Le logement loué

Le logement, objet du bail soumis à la juridiction de la Régie, est celui visé, comme nous l'avons vu à la Section 1 de ce chapitre, aux articles 1650 à 1650.5 avec ses services accessoires et dépendances. Pour déterminer l'objet du bail, il n'est pas nécessaire d'indiquer au bail tous les services et accessoires auxquels le locataire a droit.[94] Même si aucune mention n'en est faite, un locataire peut faire la preuve, par exemple, qu'un espace de stationnement ou encore un emplacement de garage fait partie du bail.

---

92 Oznaga c. Alie, J.L. 87-15 (R.L.). La preuve démontre qu'Ozaga n'a jamais dénoncé au locataire qu'il agissait pour lui-même et pour son épouse... Il n'a pas démontré que son épouse avait un intérêt dans le bail.

93 Stem Corp. c. Kontsogiannopoulos, [1959] B.R. 42, conf. Cour Suprême, 3 juin 1959, [1959] R.C.S. VIII. Lorsqu'il n'y a ni mandat, ni société, mais indivision pure et simple, le propriétaire indivis d'un immeuble a le droit de demander l'annulation d'un bail accordé sans son consentement, ni ratification de sa part, par ses copropriétaires à un tiers.

94 Rotman c. Ameron Enr., J.L. 87-43 (R.L.).

> "Le locataire a toujours stationné sa voiture dans la cour arrière de l'immeuble; même si le bail original n'a jamais contenu de clause écrite spécifiant ce service, le locataire l'utilise depuis de nombreuses années sans protestation de la part du locateur."[95]

Le logement, objet du contrat, doit pour donner lieu à un bail valide être en bon état d'habitabilité et de propreté et être conforme aux lois et règlements concernant la sécurité et la salubrité d'un logement (1652, 1652.1 et 1652.2 C.c.).

Un bail relatif à un logement prohibé par un règlement municipal d'habitation,[96] de zonage,[97] ou autre règlement concernant la salubrité ou la sécurité du logement[98] sera déclaré nul de nullité absolue.

> "La preuve révèle que la locataire a signé un bail, pour lequel elle a versé un acompte de 50 $, mais qu'elle n'a jamais occupé les lieux. Le logement en cause est situé au sous-sol d'un bungalow qui ne doit comprendre qu'un seul logement, selon les termes du permis de construire et selon le règlement municipal de zonage qui interdit l'aménagement d'un local résidentiel au sous-sol de l'immeuble de l'intimé.
>
> Se fondant sur la décision Chana c. Tilford, le tribunal conclut que le bail est nul, puisque l'objet du contrat est illicite et que l'appelante a droit au remboursement de

---

95 Pampena c. Plourde, J.L. 87-121 (R.L.). Voir au même effet: Kossy c. Sobal, [1978] C.P. 361. L'intention des parties était que le garage soit compris dans le loyer du logement; Paradis c. Sicotte, [1980] D.R.L. 40 (R.L.). Le bail couvrait la location d'un logement et d'un garage; Duclos-Raymond c. Chartrand, J.L. 87-105 (R.L.). La Régie invoque ici l'article 1024 C.c. pour justifier l'extension de l'objet.

96 Haince c. Roy, J.E. 80-45 (C.P.). Les règlements relatifs à l'habitation et le règlement en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement sont des dispositions d'ordre public. Le bail est nul de nullité absolue.

97 Bellerive c. De Blois, [1981] C.P. 312. Bail pour fins commerciales mais spécifiant pour fins d'habitation. Règlement de zonage interdisant l'exploitation commerciale. Ici l'objet du bail est licite mais l'objet de l'obligation est illicite.

98 Chana c. Tilford, [1981] D.R.L. 9 (R.L.).

> l'acompte versé. Le tribunal réserve également à l'appelante ses recours en dommages-intérêts."[99]

Les parties devront alors faire prononcer cette nullité par les tribunaux de droit commun puisque l'absence d'un contrat de louage de logement empêche la Régie d'avoir juridiction.[100] La Régie aurait cependant juridiction pour annuler le bail pour défaut de consentement ou erreur sur l'objet du bail.[101] Si cet objet est illicite, la Régie refusera toutefois d'entendre une demande car le bail fondé sur une considération illégale est sans effet:

> "Le bail fait en considération de frauder l'aide sociale ne peut générer des droits."[102]

Si seule une clause du bail est nulle parce que contraire à l'ordre public, le bail entier peut ne pas être nul lorsque les parties ne poursuivent pas une fin illicite. Seule cette clause sera déclarée inopérante (1664 C.c.).

3.2 Le prix de la location

La livraison de la chose louée a sa contrepartie dans l'obligation pour le locataire de payer le loyer. Le loyer est donc un élément essentiel du

---

99 Venne c. Lahaie, J.L. 84-21 (C.P.). Voir cependant l'arrêt Laflamme c. Huot, R.L. Qué., # 18-86-05-01-023 G, 4 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin. Garage transformé en résidence. Non conformité aux normes du règlement de construction de la municipalité ni à celles de la Loi sur la qualité de l'environnement. La Régie a jugé qu'il était équitable que le locataire verse une certaine compensation parce que le locataire était au courant et escomptait que la municipalité n'interviendrait pas.

La Régie semble assimiler, à tort à notre avis, l'occupation des lieux à un bail par tolérance. Si le bail est nul, le bail présumé le sera aussi. L'occupation ne pourra validement donner lieu à une contrepartie puisque l'enrichissement sans cause ne saurait trouver application.

100 Supra, note 98.

101 Chaput c. Duval, J.L. 83-149 (C.P.); Blanchet c. Létourneau, supra, note 66.

102 Germain c. Jacques et Lessard, R.L. Qué. # 18-86-09-11-011 G, 16 avril 1987, Me Marc Bégin; Bellerive c. Deblois, [1981] C.P. 312. Contrat inexistant, exploitation d'un commerce prohibé dans les lieux loués.

bail[103]. Il est défini à l'article 1 du Règlement sur les critères de fixation et de révision du loyer[104], comme "le prix mensuel de la jouissance d'un logement avec ses services, accessoires et dépendances même s'ils font l'objet d'un contrat distinct du bail".

Cette définition est en harmonie avec les article 1600 et 1650 C.c.[105] puisque le mot loyer peut comprendre non seulement la location du logement mais aussi les services accessoires au logement comme le stationnement,[106] le service alimentaire,[107] les services d'entretien et de santé.[108] Ces services sont des composantes du loyer de base même s'ils font l'objet d'une entente distincte.[109]

Dans le cas du bail de logement, le loyer doit être mentionné dans le bail.[110] Il est normalement fixé en argent, mais rien n'empêche les parties de convenir qu'il sera compensé en services ou en denrées.

> "Le prix du loyer peut être représenté par quelque chose qui en est l'équivalent, tel que le travail du locateur ou même certaines prestations".[111]

---

103 Thiar Investment Inc. c. Mitchell et al., [1981] D.R.L. 53 (R.L.). Un bail verbal de stationnement n'avait pu être conclu car il manquait un élément essentiel qui est le prix.

104 R.R.Q., c. R-8.1, r. 1.

105 Proelloche c. Deschênes, J.L. 87-124 (R.L.).

106 Guay c. Les Placements Saillant Ltée, R.L. Qué. # 18-83-04-15-002 E, 28 novembre 1983, Me Louis Levasseur.

107 Hudon c. Université Laval, R.L. Qué. # 18-83-11-22-004, 1 février 1984, Me Marc Bégin.

108 Résidences St-Laurent c. Succession Napoléon Labelle, J.L. 84-47 (R.L.).

109 Guay c. Les Placements Saillant Ltée, supra, note 106; Manoir Kirkland S.E.C. c. Vagn Aage Petersen, J.L. 87-110 (R.L.).

110 Cf. Règlement sur les mentions obligatoires du bail, de l'écrit et de certains avis, R.R.Q., c. R-8.1, r. 2.

111 Simard c. Rousseau, (1915) 47 C.S. 197; Matte c. Gingras, R.L. Qué., # 18-86-04-10-038-86-0925, 9 avril 1987, Mes Gilles Joly et Gérald Bernard. Le loyer de 300 $ ne tenait pas compte des travaux à faire.

Dans le cas du bail de logement, le loyer ne doit pas au surplus faire l'objet de clauses contraires aux dispositions spécifiques de la loi relatives au lieu, à la date et aux modalités de paiement du loyer[112].

3.3 La durée du bail

La durée du bail constitue le troisième élément essentiel de l'accord des parties. La Régie a rappelé la nécessité d'une entente sur le début[113] et la durée du bail:

> "Le bail n'a pas été validement conclu, car il n'y a pas eu entente entre les parties sur une chose aussi essentielle que la date du début du bail et sa durée".[114]

Il peut être prévu que le bail sera à durée fixe ou à durée indéterminée. La loi reconnaît aux parties le droit de conclure un bail dont le terme est incertain ou encore un bail par tolérance et donne effet à ces conventions pourvu que les parties n'aient pas pour but de détourner l'application de la loi.[115]

Qu'il soit à durée fixe ou indéterminée, le bail doit cependant être pour un certain temps, ce qui n'empêcherait pas le bail d'être cependant renouvelable perpétuellement. Les décisions de la Cour suprême et de la Cour d'appel sont explicites sur ce point.[116]

---

112 Voir infra, Section 3, p. Conditions de validité des clauses supplémentaires.

113 Oznaga c. Alie, J.L. 87-15 (R.L.). La prise de possession avant la date ne change pas le début du bail.

114 Gilbert c. Lapointe, R.L. Qué. # 18-86-05-01-246, 5 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin.

115 Voir infra, Section 3, p. 45.

116 Consumers Cordage Co. c. St-Gabriel Land and Hydraulic Co., [1945] R.C.S. 158. Bail fait pour 21 ans et renouvelable ensuite "forever" pour des périodes de 21 années chacune; Cyclorama de Jérusalem Inc. c. Congrégation du Très Saint-Rédempteur, [1964] R.C.S. 595; Wotherspoon c. Canadien Pacifique Ltée, [1987] 1 R.C.S. 952; Neale c. Katz, [1979] C.A. 192.; St-Jerome (Ville de) c. Lafontaine (Corp. mun.), J.E. 79-309 (C.A.).

Le législateur, en reconnaissant aux locataires le droit au maintien dans les lieux sauf les motifs d'éviction prévus par la loi (1657 C.c.), donne explicitement aux locataires le droit au renouvellement perpétuel de leur bail.

Dans le cas de baux à durée fixe, la loi n'interdit pas des baux de plus d'un an à des loyers sur lesquels les parties se sont entendues d'avance pourvu que le loyer soit payable par versements égaux à chaque tranche de 12 mois.[117] Il faudra toutefois examiner pour les baux à longue durée si la considération totale n'excède pas la juridiction de la Régie du logement. Ains dans Roy c. Roy,[118] la Régie a jugé qu'elle n'avait pas juridiction car l'objet du bail d'une durée de 15 ans dépassait la compétence de la Cour provinciale.

Etant donné le droit des locataires à la prolongationdu bail, des clauses prévoyant l'éviction du locataire à l'expiration du bail[119] ou une option de renouvellement automatique conditionnelle à une hausse de loyer[120] seront déclarées nulles car elles contreviennent au droit du locataire de pouvoir rompre sur préavis un bail à durée fixe ou de recevoir un avis d'augmentation et de pouvoir le contester.

Dans le cas de baux à durée indéterminée, aucune durée n'est présumée et ces baux durent tant que les parties n'y mettent pas fin par un avis de congé dans les délais prescrits. Ainsi dans Desjardins c. Jolicoeur,[121] la Régie, constatant que les témoignages étaient contradictoires quant à la durée et que l'exemplaire du bail n'avait pas été produit, a conclu, qu'il s'agissait d'un bail verbal pour une durée indéterminée et qu'une partie ne pouvait y mettre fin sans un avis écrit d'un mois.

---

117 Racicot-Worsley c. F.D.L. Cie Ltée, J.L. 85-58 (R.L.).

118 R.L. Qué. # 18-86-04-22-036 G, 16 juin 1986, Me Claire Courtemanche.

119 Sotir-Zivkovic c. Lemieux, [1986] R.J.Q. 2239 (C.P.); Lamontagne c. Rouette, J.L. 84-4 (R.L.); Patrick c. Garcia, J.L. 83-42 (R.L.).

120 Racicot-Worsley c. F.D.L. Cie Ltée, J.L. 85-58 (R.L.).

121 R.L. Qué. # 18-86-07-16-003 G, 15 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin; Voir encore: Cie d'Immeubles Courville Ltée c. Corp. professionnelle des Administrateurs agrées du Québec, [1979] C.P. 127. Avis d'un mois, bail à durée indéterminée.

Les quelques décisions de la Régie sur la durée du bail rejoignent les objectifs primordiaux du législateur puisqu'elles contribuent à assurer aux locataires la stabilité d'occupation de leur logement. Nous verrons dans les chapitres suivants que ces mêmes objectifs sont aussi atteints par l'interprétation rigoureuse que donne la Régie des exceptions permettant au locateur de mettre fin au bail.

Dans l'interprétation et l'application des conditions générales de formation et de validité du bail de logement, on peut conclure que la Régie n'a pas innové. Elle a adopté une position prudente et respectueuse des principes traditionnellement reconnus par nos tribunaux.

Chapitre 3 - Les modalités spécifiques de conclusion du bail d'un logement

Afin d'assurer que chacune des parties soit informée de ses droits et obligations et en vue de protéger l'équilibre des forces en présence, le législateur a soumis la conclusion d'un bail de logement à une série de dispositions impératives de sorte que la forme et le contenu du bail soient dans une large mesure prédéterminés.

1. La forme du bail d'un logement

Comme nous l'avons vu, la loi n'impose pas aux parties l'obligation de confirmer leur entente dans un écrit[122]. Le bail peut donc être verbal et même présumé.

1.1 Validité du bail verbal

L'article 1651.1 n'interdit pas la conclusion d'un bail verbal. Afin d'assurer cependant aux parties une information complète quant à leurs droits et obligations, la loi exige que le locateur remette au locataire, dans les trois jours de la conclusion du bail, un écrit reproduisant les mentions obligatoires prescrites par règlement et ce, en la forme prévue.

Cet écrit sert à confirmer l'existence du bail et facilite la preuve des conditions du bail. L'écrit n'est cependant pas une condition de formation et de validité du bail, de sorte que la non-remise de l'écrit n'invalide pas le bail.

La Régie reconnaît donc à bon droit:

- que la signature du bail n'est pas essentielle à sa validité[123];

---

122 Voir supra, Chapitre 2, Sous-section 1 - Le consentement des parties, p. 27 et ss.

123 Moisan c. Sadevim Inc., J.L. 83-3 (R.L.); Bastien c. O.M.H.Q., R.L. Qué. # 18-86-07-14-022 G, 19 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire, même s'il n'a pas signé le bail, est quand même lié par ce bail puisqu'il a continué d'occuper les lieux.

- que la contravention aux dispositions de l'article 1651.1 ne rend pas le bail inexistant[124];
- et qu'on peut faire la preuve d'un bail verbal soit par l'occupation des lieux, soit par un commencement de preuve écrite.[125]

L'administration d'une preuve testimoniale sera admise également en vertu de l'article 77 de la Loi instituant la Régie du logement[126] pour prouver une clause verbale ajoutée à un bail écrit.[127]

1.2 Validité du bail présumé

En matière de logement, il peut arriver qu'un bail se forme par le seul effet de la loi lorsqu'un immeuble est occupé par tolérance du propriétaire (article 1634 C.c.). Ce bail présumé est assimilé à un bail ordinaire dont la durée n'est pas fixée. Il est donc sujet à toutes les règles concernant les baux à durée indéterminée.

La Régie qualifiera rarement une occupation des lieux de bail par tolérance. D'abord parce que les conditions liées à cette qualification sont strictes. La Régie ne peut qu'appliquer l'article 1634 C.c. et rechercher si l'immeuble est bien occupé par simple tolérance du propriétaire, sans bail et sans prétention à aucun droit sur l'immeuble par le locataire.[128]

---

124 Ouellet c. 99861 Canada Inc., J.E. 87-1184 (C.P.). Confirme une décision de la Régie; Duval c. Proulx, [1978] C.P. 355. Rejet de la prétention qu'à défaut de remettre le bail-type dans les 3 jours, le bail devenait une location au mois.

125 Bastien c. O.M.H.Q., supra, note 123; St-Pierre c. Grégoire, C.P.Q. no 200-02-002789-842, 6 novembre 1984, J. J.M. Houle. Bail verbal confirmé apr une lettre du locataire.

126 L.R.Q., c. R-8.1, art. 77.

127 Lavoie c. Quincaillerie Laberge Inc., R.L. Qué. # 18-86-09-17-015 G, 2 juin 1987, Me Marc Bégin. La Régie en vertu de l'article 77 retient la version de la locataire pour compléter l'écrit du bail.

128 A.M. MOREL, Le louage d'une habitation en droit québécois, Montréal, Université de Montréal, Groupe de recherche en consommation, 1978, no 125. L'auteur cite cinq conditions pour qu'il y ait bail présumé: 1) une occupation physique des lieux, 2) sans entente d'aucune sorte avec le propriétaire, 3) qui doit connaître cette occupation et 4) ne pas s'y

A l'instar des tribunaux en matière de baux commerciaux,[129] la Régie ne reconnaîtra pas l'existence d'un bail par tolérance:

- si l'occupation ou la continuation de l'occupation n'a pas été autorisée au moins tacitement par le propriétaire[130];
- si l'occupation peut s'expliquer autrement qu'à titre de location, en vertu par exemple: d'une offre d'achat[131], d'une entente entre héritiers[132], d'un jugement pour mesures provisoires dans une action en séparation de corps[133];
- si l'occupation est par bienveillance mais sans droit parce que le bail est expiré[134] ou n'a pas encore débuté.[135]

---

opposer, 5) le locataire ne doit prétendre à aucun droit sur l'immeuble par son occupation (propriété, usufruit, etc.; P.B. MIGNAULT, Le droit civil canadien, t. 7, Montréal, Wilson et Lafleur, 1906, p. 245; L. FARIBAULT, Traité de droit civil du Québec, t. 12, Montréal, Wilson et Lafleur, 1951, p. 63; T. ROUSSEAU-HOULE, Précis du droit de la vente et du louage, Québec, P.U.L., 1986, p. 300.

129 Prize Realty Corp. c. Toupin, [1975] C.S. 1198; Zieba c. Beauchemin, [1980] C.S. 1104; Galerie de la Baie Inc. c. Boutique le Cirque Inc. [1981] C.S. 533; Blais c. Entreprises P.E.B. Ltée, [1981] C.S. 324; Ensembles urbains Ltd. c. Hydro-Québec, J.E. 84-562 (C.A.).

130 Paradis c. Sicotte, [1980] D.R.L. 40 (R.L.). Le locataire utilise l'espace de stationnement sans l'autorisation du locateur. Il ne peut s'agir d'un bail par tolérance.

131 Jardins Templeton Ltée c. Asselin, J.L. 87-90 (R.L.). Le locataire occupe le terrain en vertu d'une offre d'achat acceptée. Il y a échec à la présomption du bail par tolérance. La Régie décline donc juridiction.

132 Brossard c. Tessier-Lavigne, [1983] C.S. 209. Il ne s'agit pas d'un bail présumé car l'intimé habite la maison appartenant à la succession en vertu d'une entente tacite entre les héritiers. La Régie a laissé la C.S. décider car il y avait litispendance, une requête en injonction ayant été intentée par un exécuteur testamentaire pour enjoindre l'intimé à délaisser l'immeuble.

133 Boisvert c. Bisson, [1979] C.P. 369. Pas un bail par tolérance car la défenderesse occupait le logement en vertu d'un jugement interlocutoire sur requête pour mesures provisoires dans une action en séparation de corps.

134 Plouffe c. Laviolette, J.L. 87-49 (R.L.). Départ du locataire dix jours après la fin du bail. L'occupant est sans droit et le locateur a produit à la Régie une demande d'expulsion. Il ne peut s'agir d'un bail par tolérance.

Les dispositions spécifiques des articles 1659.5, 1660.5 du Code civil et l'article 42 de la Loi de la Régie contribuent encore à limiter les possibilités d'un bail par tolérance en matière de logement. En vertu de ces dispositions, la continuation de l'occupation avec le consentement du locateur, lorsque le bail est expiré en raison d'une autorisation de reprise de possession, ou d'un changement d'affectation ou encore d'une démolition, ne crée aucune présomption de bail par tolérance puisque la loi prévoit que le bail se prolonge alors de plein droit.

Dans l'éventualité où un bail par tolérance serait reconnu comme dans l'affaire Office municipal d'habitation de Montréal c. Farray et al.,[136] ce bail serait valide même si aucun écrit n'en confirme postérieurement les conditions.

1.3 L'exigence de la remise d'un écrit

Que le bail soit écrit, verbal ou présumé, la loi prévoit qu'une copie du bail ou un écrit dans lequel figurent les mentions obligatoires prescrites par règlement doit être remis au locataire. S'il y a plusieurs locataires, il semble que le locateur doive remettre la copie ou l'écrit prescrits à chacun d'eux, car chacun a un intérêt propre et personnel dans le bail.[137] Puisque le locataire n'est pas mandaté pour conclure le bail au nom d'un colocataire, ni pour envoyer ou recevoir un avis pour autrui,[138] il apparaît logique qu'il ait

---

135 Prévoyance Cie d'Assurances c. Michaud, [1976] C.P. 10. Le bail prenait effet le 1 juillet. L'occupation du garage par bienveillance du locateur et gratuitement, en date du 28 juin, ne créait pas un bail par tolérance.

136 J.L. 87-99 (R.L.). Le locateur a opté pour garder le locataire dans les lieux... Il s'agissait donc d'un nouveau bail que consentait le locateur par cette entente.

137 Voir sur cette question, P.-G. JOBIN, "Résiliation et renouvellement du bail conclu avec plus d'un locataire: le difficile ménage à trois", (1987), 66 R. du B. Can. 305, p. 341. Le droit français au nouvel article 1325 C.c. reconnaît également l'exigence d'un contrat écrit mais ne fait plus obligation comme sous la loi de 1982, de remettre un original ou d'expédier l'acte à chacun des colocataires. Il suffit d'un original pour toutes les personnes ayant le même intérêt. Cf. J. REMY et M. PIALOUX, "La loi du 23 décembre 1986 sur les novueaux rapports locatifs", Gaz. Pal. 1987.322-327.

138 Voir supra, La capacité des parties, p. 33.

droit de recevoir sa propre copie du bail ou qu'on lui expédie personnellement l'écrit mentionnant les conditions essentielles du bail.

L'exigence de l'écrit apparaît comme la condition nécessaire d'une information qui ne saurait être simplement verbale. Cette exigence est également en relation directe avec la modération des loyers que la loi a entendu instaurer. Grâce à la copie du bail, le locataire peut comparer le loyer qui lui est demandé avec celui qui était antérieurement payé.

Si la non-remise de l'écrit exigé n'invalide pas le bail,[139] elle constitue néanmoins une inexécution d'une obligation impartie au locateur. Cette inexécution n'est pas spécialement sanctionnée. Ce sont donc les sanctions communes à tous les cas d'inexécution des obligations par un locateur qui s'appliquent (1656 C.c.).[140]

Dans l'affaire Ouellette c. 99861 Canada Inc.,[141] la Régie avait condamné un locataire à payer un montant dû de loyers et des dommages-intérêts résultant d'une résiliation injustifiée du bail. Le locataire prétendait qu'à défaut de la remise d'une copie du bail, le bail qu'il avait signé était devenu un bail par tolérance d'une durée indéterminée et qu'il pouvait y mettre fin par un avis d'un mois. La Régie a jugé que le bail original à durée fixe était valide et que le locataire ne pouvait y mettre fin sans un avis préalable de trois mois avant l'arrivée du terme.

La Cour provinciale a confirmé cette décision. Analysant cependant la question de la sanction pouvant résulter de la violation de l'obligation du propriétaire de remettre un écrit, la Cour, à notre avis, a laissé entendre à tort que seul l'article 1664 C.c. sanctionne une contravention à l'article

---

139 Girard c. C.A.C.Y.U.J. raic, R.L. Qué. # 18-86-02-20-003 G, 1 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le fait que la copie du bail n'ait pas été remise immédiatement au locataire n'a pas pour effet d'invalider le bail. Voir également supra, notes 51-52 et 123-125; Blouin c. Guénette, R.L. Qué., # 18-86-03-04-017 G, Me Marc Bégin. La non-remise d'une copie du bail a constitué un élément favorisant la thèse du locataire à l'effet qu'il avait 10 jours pour annuler le bail.

140 Voir A.M. MOREL, "La nouvelle législation concernant le logement", (1980-81) 15 R.J.T., 212.

141 J.E. 87-1184 (C.P.).

1651.1 C.c. L'article 1664 C.c. n'a pour effet que de maintenir l'existence du bail mais il n'empêche pas le locataire d'exiger la remise d'une copie du bail ou d'exercer les autres recours prévus à l'article 1656 C.c. A notre avis, la résiliation du bail pourrait même être demandée dans la mesure où l'omission de l'écrit a causé un préjudice au locataire ou encore l'a empêché de donner un consentement éclairé. L'omission de l'écrit ne saurait en aucun cas profiter au locateur puisque le contrat doit s'interpréter, en cas de doute, en faveur du locataire.

2. Le contenu du bail

Le législateur n'a pas imposé une formule obligatoire de bail. Il a cependant précisé par règlement[142] un ensemble de mentions qui doivent figurer dans le bail écrit ou dans l'écrit remis en vertu de l'article 1651.1 C.c. Le législateur a substitué à la libre convention des parties un cadre légal dont les règles ne laissent que peu de place à la liberté contractuelle. Ce n'est qu'au titre des clauses supplémentaires inscrites au bail ou dans le règlement de l'immeuble que les parties retrouveront une certaine liberté de négociation.

2.1 Les mentions obligatoires du bail

2.1.1 Les dispositions obligatoires du bail-type (1651.1 C.c.)

Le Code civil rend obligatoire la remise de la copie du bail ou d'un écrit dans lesquels on doit retrouver intégralement les dispositions obligatoires du bail apparaissant à l'annexe du règlement, y compris les titres. Ces mentions sont essentiellement relatives à la désignation des lieux, à leur destination, à la durée du bail, au montant et aux modalités du loyer ainsi qu'aux obligations des parties.

La Régie a interprété assez largement l'obligation de reproduire les mentions apparaissant au règlement. De même que la non-remise de l'écrit prévu à l'article 1651.1 C.c. ne rend pas le bail nul,[143] l'omission d'une disposi-

---

142 Règlement sur les mentions obligatoires du bail, de l'écrit et de certains avis prévus par le Code civil, R.R.Q., c. R-8.1, r. 2.

143 Supra, note 139.

tion devant figurer dans le bail ou l'écrit n'aura pas pour effet d'invalider le bail. Devant la Régie, tout comme devant les tribunaux supérieurs, il est reconnu "que le droit québécois n'est pas un droit formaliste et que les parties sont liées par l'entente véritable qu'elles ont voulu faire et non la forme qu'elles ont utilisée pour constater celle-ci".[144]

La Régie a ainsi déclaré valide des baux où il manquait la signature des parties[145] ou encore la référence au nombre de personnes occupant le logement.[146]

Cependant lorsqu'une mention ne se retrouve pas dans l'écrit ou lorsqu'une mention inscrite au bail original ne se retrouve pas dans le double remis au locataire, cette mention doit être tenue pour non avenue et interprétée contre celui qui invoque l'écrit.[147]

2.1.2 La divulgation du loyer antérieur (1651.2 C.c.)

Cette mention obligatoire doit être divulguée au nouveau locataire dans un écrit accessoire au bail. Le Code prévoit à l'article 1651.2 C.c. qu'un écrit indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail doit être remis au moment de la conclusion du bail et qu'il doit préciser, conformément au règlement[148], les services qui ne sont plus inclus dans le loyer demandé au nouveau locataire ou les services supplémentaires qui sont inclus dans le loyer demandé au nouveau locataire.

Le législateur vise par cette mesure à contrôler les hausses abusives de loyer qu'un locateur pourrait chercher à obtenir à l'occasion d'un changement de locataire.[149] Comme l'a rappelé la Régie dans Gouger c. Légaré[150]:

---

144 Naim c. Bairaktaris, J.E. 87-51 (C.A.).

145 Bastien c. O.M.H.Q., R.L. Qué., #18-86-07-14-022 G, 19 septembre 1986, Me Claire Courtemanche; Moisan c. Sadevim, J.L. 82-3 (R.L.). La signature au bail n'est pas essentielle car le bail verbal est valide.

146 Poliquin c. Dupuis, R.L. Qué., # 18-86-08-04-006 G, 10 décembre 1986, Me Claire Courtemanche.

147 Liberman c. Lajeunesse, J.L. 83-59 (R.L.).

148 Supra, note 142, art. 4.

149 Cie de Gestion Lamatray Inc. c. Lebrun, J.E. 88-461 (C.S.).

> "Le but de cet article et de son application par l'intermédiaire des articles 1658.10 et 1664 est d'éviter que chaque changement de locataire ne se traduise par une augmentation élevée et injustifiée du loyer".

Tout changement de locataire ne justifie pas cependant la remise d'un écrit indiquant le loyer antérieur. Le législateur a prévu une exception pour les baux de logements à loyer modique (1662 et 1658.21, al. 1 C.c.). Dans le cas de baux de logements loués par une coopérative à ses membres (1658.21, al. 2 C.c.) et de baux de logements neufs, la dispense de l'avis n'existe pas. Mais comme les nouveaux locataires de ces logements ne bénéficient pas du droit de demander la révision du loyer (1658.10 C.c.), l'exigence de l'avis perd beaucoup de son intérêt. Néanmoins, ces nouveaux locataires pourront trouver avantage à exiger la remise de l'écrit prévu à l'article 1651.2 C.c. afin de donner un consentement mieux éclairé et d'être en mesure de prévoir les hausses futures de loyer. Ils pourront encore juger utile d'exiger cet écrit afin de constater la fourniture des services supplémentaires qui auraient pu justifier la hausse du loyer.

Lorsque l'article 1651.2 C.c. doit recevoir application, l'avis à être remis au nouveau locataire ne sera requis que si le logement était précédemment occupé par un locataire.

> "Comme le loyer était antérieurement occupé par le locateur, il était fondé à ne pas remettre au locataire l'avis prévu à 1651.2 C.c.".[151]

Un sous-locateur se verra tenu de dénoncer l'ancien loyer au sous-

---

150 J.L. 83-40 (R.L.); Voir encore Plourde c. Lacharité et Rousseau, J.L. 84-60 (R.L.). En période de pénurie de logement, un locateur peut abuser de sa position en exigeant un prix trop élevé pour le loyer.

151 Gouger c. Légaré, idem; au même effet. Côté c. Lesage, R.L. 87-113 (R.L.). Le logement était antérieurement occupé par la copropriétaire indivise de l'immeuble. Elle ne payait donc pas de loyer au sens de l'article 1651.2 C.c.

locataire[152]. Dans Pelletier c. Lemerise,[153] la Régie a de plus souligné que ce loyer n'est pas le loyer du locataire mais plutôt le loyer le plus bas au cours des 12 mois précédant le début du bail de sous-location.

La loi précise que cet avis doit être remis au nouveau locataire. Le législateur a inclus dans cette expression la personne qui occupait le logement pendant le bail du locataire précédent et qui devenait locataire à la fin de ce bail sauf les personnes visées aux articles 1657.2 et 1657.3 C.c. (parents, concubins, personne habitant avec le locataire au moment du décès). La Régie a, en outre, précisé que le concept " nouveau locataire " s'entend de toute personne qui, pour la première fois, porte le titre de locataire d'un local d'habitation, lequel était antérieurement habité par un autre locataire"[154].

Cette définition ne devrait pas porter à confusion. Pourtant dans Cie de Gestion Lamalray c. Lebrun[155], la Régie, lors d'une demande en révision, avait qualifié de nouveau locataire, l'intimé qui avait quitté son logement pour permettre l'exécution des travaux de rénovation et qui en attendant de pouvoir réintégrer son logement avait accepté un autre logement rénové et identique à son ancien logement non encore rénové. La Cour supérieure a accueilli une requête en évocation et a rejeté la demande de révision de l'intimé. Pour la Cour supérieure, la Régie aurait dû tenir compte de l'existence d'une entente signée par les parties prévoyant une hausse de 265 $ par mois lors de la réintégration du logement rénové. Comme le locataire avait par la suite demandé et accepté un autre logement rénové mais identique à ce que devait être l'ancien logement une fois rénové, on pouvait conclure que les parties avaient consenti à une substitution de logements. Il aurait été déraisonnable de ne

---

152 Pelletier c. Lemerise, J.L. 84-93 (R.L.); Voir encore, Arthur c. Lopes, J.L. 83-137 (R.L.). Un nouveau locataire comprend un sous-locataire; Petit c. Darveau, R.L. Qué. # 18-83-07-06-003 V, 17 juillet 1984, Mes Claire Courtemanche et Raymonde Beaudoin.

153 Idem; voir encore Cohen c. Benatsal Holdings Inc., [1981] D.R.L. 5.

154 Les Immeubles Avyk Inc. c. Bois, J.L. 87-104 (R.L.); Asselin c. Guy, J.L. 84-87 (R.L.). L'expression "nouveau locataire" signifie toute personne physique qui pour la première fois, loue un local d'habitation moyennant une contrepartie, le loyer, et qui succède à un précédent locataire pour le même local d'habitation; Immeubles Hugo Enr. c. Picard et al., J.L. 87-31 (R.L.). La même définition est reprise.

155 J.E. 88-461 (C.S.) évocation d'une décision de la Régie.

pas reconnaître l'entente déjà signée et de conclure qu'elle était inapplicable au nouveau logement et que l'intimé était un nouveau locataire.

La Régie aurait donc dû suivre la jurisprudence déjà établie dans Pougelout c. Decarie[156] et Plourde c. Lacharité[157] et conclure que:

> "La réglementation applicable en matière de fixation de loyer n'a de sens que si le logement visé par la demande de révision est susceptible d'être comparé au logement faisant l'objet du bail antérieur."[158]

Il est à remarquer que la connaissance par le nouveau locataire du montant exact du loyer payé par l'ancien locataire ne lui fait pas perdre son statut de nouveau locataire[159]. Le défaut de lui remettre l'écrit divulguant le loyer antérieur n'a pas davantage pour effet d'invalider le bail.

> "L'avis que doit donner le locateur en vertu de l'article 1651.2 du Code civil a comme sanction une extension du délai pour intenter un recours en révision du loyer, le tout selon l'article 1658.10 du Code civil. On ne peut retenir un tel motif pour l'annulation du bail."[160]

Si le locateur remet un avis contenant de fausses déclarations, le locataire peut s'adresser à la Régie pour faire réviser le loyer dans les deux mois de la connaissance de la fausseté de la déclaration (1658.11 C.c.). Le locateur est également passible en pareille circonstances de sanctions pénales (114 Loi R.L.).

---

156 J.L. 87-32 (R.L.).

157 J.L. 84-60 (R.L.).

158 Cie de gestion Lamalray c. Lebrun, J.L. 88-461 (C.S.).

159 Immeubles Hugo Enr. c. Picard et al, J.L. 87-31 (R.L.); Arthur c. Lopes, J.L. 83-137 (R.L.).

160 Côté et Chiasson c. Roy, J.L. 84-109 (R.L.); Voir également Les Immeubles Avyk Inc. c. Bois, J.L. 87-104 (R.L.). Puisque le locateur ne s'est pas conformé aux dispositions de l'article 1451.2 C.c. et n'a pas indiqué au bail le loyer le plus bas payé au cours des douze mois qui en ont précédé le début, la locataire pouvait validement introduire son recours dans les deux mois du début du bail.

2.1.3 L'avis prévu par l'article 1658.21 du Code civil

Si le logement loué n'est pas soumis au contrôle des loyers, le locateur doit selon les modalités prévues au règlement[161] aviser le locataire que la Régie n'a pas juridiction pour fixer, réviser, réajuster le loyer ni pour statuer sur une modification du bail ou sur un avis de non-prolongation pour raison de sous-location ou de décès du locataire.

S'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble neuf, l'avis doit préciser le mois ou l'année au cours desquels l'immeuble a été prêt pour l'usage auquel il est destiné.

2.2 Les mentions conventionnelles

Outre les écrits prescrits par règlement, le locateur peut remettre au locataire un règlement de l'immeuble et inscrire au bail des clauses supplémentaires s'ajoutant aux mentions obligatoires.

2.2.1 Le Règlement de l'immeuble

S'il existe un règlement concernant l'immeuble, ce règlement peut faire partie du bail, pourvu que le locateur en remette un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail (1651 C.c.).

Le législateur ne semble pas avoir laissé d'alternative. La remise d'un exemplaire du règlement préalablement à la conclusion du bail est une condition essentielle de l'incorporation du règlement au bail.

La Régie a donc considéré à juste titre que le règlement qu'invoquait un locateur pour refuser l'espace de stationnement extérieur réclamé par le locataire ne pouvait être considéré car il n'avait jamais été remis au locataire et porté au bail.[162]

---

161 Supra, note 142, art. 5, 6, 7.

162 Regnier c. J.A.Belley, [1980] D.R.L. 45 (R.L.).

De même, une exigence relative à l'obligation d'acheter les tapis à la fin du bail a été jugée inopérante parce qu'imposée au locataire après l'acceptation de l'offre de location.[163]

Lorsqu'un locataire a pris connaissance et accepté le règlement de l'immeuble avant de signer le bail, il est alors lié par ce règlement. Cela ne l'empêchera toutefois pas de contester, en cours de bail, des clauses du règlement qui seraient abusives ou déraisonnables et qui lui causeraient des difficultés réelles.[164]

La remise du règlement d'un immeuble survient normalement dans le cas de conciergeries importantes où le locateur tient à préciser les conditions de fréquentation et d'usage des lieux communs, les restrictions quant aux fêtes et réceptions ou encore les décorations et améliorations permises aux logements et balcons.

Le plus souvent les clauses supplémentaires que les parties ajoutent dans la formule même de bail suffisent à préciser la réglementation particulière du logement et de l'immeuble.

2.2.2 Les clauses supplémentaires

2.2.2.1 Nécessité de l'insertion des clauses dans le bail même

La loi permet que les parties puissent ajouter aux dispositions obligatoires que l'on retrouve dans tous les baux résidentiels, des clauses additionnelles précisant, par exemple, le paiement du loyer, les réparations, l'entretien, l'enlèvement de la neige, la peinture, le chauffage, la description des meubles, etc.

La formule de bail que l'on retrouve en annexe au Règlement sur les mentions obligatoires du bail[165] ne permet l'insertion de clauses additionn-

---

163 Lambert c. Robidoux, J.L. 85-6 (R.L.).

164 Houde c. Kroos, J.L. 83-116 (R.L.). La Régie a refusé d'entendre une demande visant à faire déclarer illégaux certains articles du règlement de l'immeuble car il s'agissait de cas hypothétiques et que le locataire ne faisait face à aucun problème, à aucune difficulté.

165 Supra, note 142.

elles que dans une section précise intitulée Clauses supplémentaires. L'insertion de toute clause ailleurs que dans cette section, même si la clause est autrement valide, sera sans effet.

Ainsi la Régie n'a pas reconnu une clause concernant le droit à une place de stationnement inscrite après les signatures des parties[166], ni des clauses additionnelles incorporées unilatéralement par le locateur postérieurement à la conclusion du bail.[167]

La Régie pourra toutefois, en l'absence d'une clause écrite au bail, juger qu'une obligation particulière est impartie au locateur ou au locataire en raison des coutumes ou des usages reconnus à cet égard. Dans Girouard c. Lepage et al.[168], la Régie a condamné le locataire à payer au locateur le montant de la taxe d'eau et de vidanges en spécifiant qu'il était, en l'espèce, d'usage de considérer qu'il s'agit d'une clause supplémentaire faisant partie du bail.

2.2.2.2 Conditions de validité des clauses supplémentaires

Les clauses supplémentaires dûment insérées au bail ne doivent pas être contraires aux dispositions d'ordre public ou contenir des stipulations prohibées par le législateur.

La Régie est très fréquemment saisie de litiges où la validité de clauses additionnelles du bail est mise en cause. Ces clauses concernent le plus fréquemment la fin du bail et son renouvellement, le loyer et les modalités de paiement, l'obligation d'entretien et la fourniture de services, les pénalités et les exclusions de responsabilité.

a) Clauses relatives à la fin du bail ou à son renouvellement

---

166 Chérif c. Drolet, R.L. Qué., #18-86-07-09-011 G, 5 novembre 1986, Me Claire Courtemanche.

167 Bernier, Cousineau, [1980] D.R.L. 25 (R.L.).

168 J.L. 85-62 (R.L.).

Le législateur a cherché par les dispositions particulières au bail d'un logement à assurer aux locataires le droit au maintien dans les lieux. Ce droit se concrétise surtout par la prolongation automatique des baux et par la protection contre toute résiliation ou éviction non justifiées par une disposition de la loi.

En vertu de ces principes et des dispositions impératives de la loi quant aux conditions de prolongation, d'augmentation et de fixation du loyer, la Régie a considéré comme nulles et inopérantes les clauses suivantes inscrites dans des baux:

- une clause prévoyant que le locateur aura le droit d'évincer le locataire à une date précise[169]
- une clause de résiliation ipso facto en cas d'inexécution des obligations du locataire[170]
- dans un bail de douze mois ou moins, une clause d'option de renouvellement conditionnelle à une augmentation de loyer de 15% et prévoyant le départ du locataire s'il ne veut pas payer cette augmentation[171]
- une clause par laquelle les locataires s'engagent à quitter les lieux si la propriété est vendue[172]
- une entente écrite dans laquelle la locatrice s'engageait à payer 550$ pour mettre fin à son bail[173].

b) Clauses relatives au loyer

---

169 Sotir-Zivkovic c. Lemieux, [1986] R.J.Q. 2239 (C.P.). Conforme une décision de la Régie. Contravention contraire au droit au maintien dans les lieux.

170 Greenbaum c. Levine, [1975] C.P. 142. Pour obtenir la résiliation, il faut que l'inexécution cause un préjudice sérieux.

171 Lamontagne c. Rouette, J.L. 84-4 (R.L.); Racicot-Worsley c. F.D.L. Cie Ltée, J.L. 85-58 (R.L.). Ces clauses contreviennent au droit du locataire de recevoir une augmentation de loyer et de pouvoir la contester; Guérin et Discopola c. Cardinal, J.L. 84-73 (R.L.).

172 Becker c. Minuto, J.L. 87-87 (R.L.). Les parties ne peuvent déroger à l'article 1657 C.c.

173 Hugugo c. Tammons, R.L. Qué. # 18-86-02-20-035 G, 25 août 1986, Me Marc Bégin. Clause non valide, contraire à l'article 1661 C.c.

Malgré le fait que les dispositions impératives concernant le loyer soient inscrites dans le bail, les parties agréent quelques fois à des ententes qui contreviennent aux dispositions du Code civil.

Ainsi, les ententes verbales ou écrites à l'effet de verser un dépôt pour garantir les meubles loués[174] ou les dommages pouvant être faits dans le logement suite à l'occupation des lieux[175] sont illégales et le locataire ne saurait renoncer à son droit de récupérer ce dépôt. Il en est de même de tout montant payé d'avance et qui excède le paiement de plus d'une période de loyer[176], même si le locataire a consenti à payer davantage lors de la signature du bail[177]. La remise au propriétaire de chèques postdatés pour le paiement de plus d'un mois de loyer[178] ou pour le paiement du dernier mois de loyer seulement[179] constituent également un dépôt illégal, expressément prohibé par le législateur.

La date de paiement du loyer, soit le premier jour de chaque période de paiement, peut faire l'objet de convention contraire à condition que cette date ne soit pas antérieure au premier du mois. Une clause prévoyant que le

---

174 Résidences Oxford c. McKinnon, J.L. 85-66 (R.L.).

175 Rouleau c. Immeubles Roussin Ltée, R.L. Qué. # 18-86-02-17-29 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire s'était engagé à ne prendre aucune poursuite contre le locateur pour faire déclarer le dépôt illégal. La clause a été jugée nulle.

176 Guilmain et Boiteau c. Dulac, [1981] D.R.L. 35 (R.L.). Le paiement en un seul versement pour un bail d'une durée de 9 mois est contraire à l'article 1665.2 C.c..

177 Santonianni c. P.-G. du Québec, [1978] C.S. 518. Le paiement fait à l'avance peut être un montant global comme dans l'arrêt Office municipal d'habitation de Montréal c. Farray et al., J.L. 87-99 (C.P.). La Cour a déclaré nulle l'entente à l'effet que le locataire devait, pour demeurer dans les lieux, payer les frais et honoraires judiciaires et extra-judiciaires au montant de 804,40 $. Cela fut considéré comme un montant d'argent autre que le loyer (1665.2 C.c.).

178 P.-G. du Québec c. Primeau, [1978] D.C.L. 145; Duval c. Proulx, [1978] C.P. 355; Structures Métropolitaines du Canada Ltée c. P.-G. du Québec, [1979] D.C.L. 254; Jamico Inc. c. Ducharme, [1976] D.C.L. 98.

179 Dance c. Structures Métropolitaines du Canada Ltée, [1977] D.C.L. 99. Le propriétaire n'a désormais plus le droit de se faire remettre un effet de commerce postdaté qui serait exigible et payable lors du dernier mois du loyer.

loyer est payable le dernier jeudi de chaque mois, avant le 28 du mois est contraire à l'article 1651.6 et donc nulle.[180]

D'autres clauses relatives au loyer et qui n'apparaissent pas en contravention directe avec les dispositions de la loi peuvent encore être déclarées invalides si elles ont pour effet de faire varier le loyer en cours de bail ou si elles sont déraisonnables ou abusives.

Les clauses imposant le paiement d'intérêts sur tous loyers impayés à compter de la date d'échéance du paiement et sans nécessité de mise en demeure peuvent être reconnues invalides si elles n'énoncent pas conformément à l'article 4 de la Loi sur l'intérêt, 1970, S.R.C. c. I-18, le taux annuel convenu dans le cas d'intérêt supérieur à 5% l'an. La Régie a ainsi déclaré nulles des clauses mentionnant un taux d'intérêt de 1,5% ou de 2% par mois[181] Même en présence d'un taux annuel convenu, la Régie a jugé nulles certaines clauses lorsque qu'eu égard au taux demandé et aux circonstances, ces clauses apparaissaient abusives et déraisonnables[182].

Les clauses prévoyant le paiement de certaines taxes comme la taxe d'eau ou de vidanges ne sont pas illégales en soi. Comme l'a reconnu la Cour supérieure, confirmant une décision de la Régie,

> "un locateur a le droit de transiger avec son locataire dans le cadre d'un bail d'habitation afin que ce dernier assume envers lui comme faisant partie intégrante du coût du loyer,

---

180 Lemire c. Racine, J.L. 83-18 (R.L.).

181 Les Immeubles Edna c. Batsis, J.L. 83-44 (R.L.). Taux 1,5% par mois; Villeneuve c. J.D. Lapointe, R.L. Qué. # 18-86-01-16-035 G, 26 mars 1986, Me Claire Courtemanche. Taux 2% par mois.

182 Bilodeau c. De La Chevrotière, R.L. Qué. # 18-86-04-03-014 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. Clause prévoyant un taux d'intérêt de 24% et précisant que ces intérêts portaient eux mêmes des intérêts au taux précité et étaient capitalisés à chaque mois; Résidence Parc d'Hérelle c. Martel, J.L. 84-37 (R.L.). Clause prévoyant le paiement d'intérêts au taux de 15% l'an sur les loyers impayés et toute somme qui serait retenue sur le loyer au cas de contestation devant la Régie.

le coût de la taxe de vidanges imposée par règlement municipal au propriétaire"[183].

Le coût de cette taxe fait partie du coût du loyer de base au même titre que les frais d'électricité, de chauffage ou d'eau chaude qu'un locataire peut s'engager à payer lors de la signature du bail. Il faut cependant que le montant déterminé d'argent pour le paiement de la taxe de vidanges ou d'eau à titre de loyer ne puisse être changé en cours de bail.[184] Il y aurait alors variation dans le coût du loyer. Il en serait de même dans l'hypothèse où le locateur mentionnait au bail qu'une augmentation des taxes foncières ou autres sera répartie proportionnellement au coût du loyer entre chaque locataire.[185]

Les clauses prévoyant le paiement de certains services peuvent aussi être jugées illégales si ces services ne sont pas intégrés au prix du loyer de par le bail et varient selon leur utilisation. Dans Hudon c. Université Laval,[186] la Régie a déclaré nulle une clause obligeant les résidents à acheter chaque mois des cartes-repas pour le nombre de journées d'enseignement. Elle a jugé que cette clause limitait le droit d'un locataire d'acheter des biens de son choix (1664.9) et a ajouté en obiter que cette clause contribuait également à faire varier le loyer en cours de bail.

Les clauses de variation de loyer peuvent encore découler d'ententes à l'effet qu'il y aura augmentation de loyer en considération des rénovations ou

---

183 Ménard c. Régie du logement, J.E. 87-1082 (C.S.). Jugement du juge J. Viens, à la p. 12; Voir également Girouard c. Lepage, J.L. 85-62 (R.L.).

184 Tanguay c. Bourget, R.L. Qué. # 18-86-05-05-029 G, 24 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

185 Aberman c. Gould, [1976] C.P. 158. Clause jugée nulle parce que l'objet de l'obligation est indéterminé; Binette c. Paradis, [1982] C.P. 109. La loi ne permet pas au propriétaire de se faire rembourser ce qu'il a payé à titre de taxe de vidanges, car il y aurait variation directe ou indirecte de loyer en cours de bail.

186 Hudon c. Université Laval, J.L. 84-1 (R.L.). De telles clauses obligeant à certains services peuvent être légales, si l'ensemble des locataires est traité sur le même pied, si les services sont intégrés à la résidence ou à l'immeuble et si les services et le logement sont intégrés de par le bail; Potvin et al. c. Bishop's University, J.L. 87-44 (R.L.).

améliorations à l'immeuble. De telles clauses ont été jugées nulles par la Régie.[187]

Les clauses visant à faire varier le loyer en raison de l'augmentation du nombre des membres de la famille sont aussi nulles, à moins selon les termes de la loi, que l'espace de logement n'en justifie l'application.[188] La Régie a prononcé la nullité de clauses visant d'autres personnes que les membres de la famille immédiate, lorsque ces clauses sont apparues abusives ou déraisonnables selon les circonstances.[189]

Enfin les clauses de variation de loyer prennent fréquemment la forme de hausse prévue du loyer au cas de renouvellement du bail. Ces clauses ne sont pas permises sauf dans le cas d'un bail de plus de douze mois (1658.13). Dans cette dernière hypothèse les critères fixés par le législateur comme motifs de réajustement du loyer sont interprétés strictement.

> "Seules les variations qui y sont mentionnées sont possibles puisque l'article est d'ordre public. En conséquence la variation en fonction des améliorations est illégale."[190]

Aux clauses relatives au loyer et à la variation du loyer se rattachent les clauses pénales.

c) Les clauses pénales

---

187 Poudrier c. Poliquin, R.L. Qué. #18-83-03-24-0050, 17 février 1984, Me Marc Bégin; Genois c. Vézina, R.L. Qué. # 18-83-06-16-003 F, 21 novembre 1983, Me Yvon Besner.

188 Morrier c. Gidas, R.L. Qué., #18-86-03-20-042 G, 11 août 1986, Me Raymonde Beaudoin. Il importe peu que le locataire ait ou non consenti à ce que le loyer augmente de 20$ pour chaque personne additionnelle.

189 Bruneau c. Gaboury, J.L. 84-99 (R.L.). Cependant une clause limitant l'occupation du logement à une seule personne n'est pas nécessairement nulle, dans la mesure où elle ne vise pas les enfants ou la famille du locataire, cf. Girardin c. Saint-Amour, J.L. 83-61 (R.L.).

190 Genois c. Vézina, supra, note 187; Bonavista c. Desjardins, J.L. 83-134 (R.L.).

On retrouve fréquemment dans les baux résidentiels, des clauses par lesquelles le locateur prévoit le paiement de certains frais ou pénalités. Ces clauses ne sont valides que si le montant prévu est suffisamment déterminé et qu'il n'excède pas le montant des dommages réellement subis par le locateur (1664.10 C.c.).

Ainsi une clause obligeant le locataire à payer au locateur les frais extrajudiciaires encourus pour récupérer tout loyer non payé est illégale parce qu'il s'agit d'une obligation dont l'objet est indéterminé[191].

Par contre, la stipulation d'une pénalité expressément déterminée pour le cas de retard dans le paiement du loyer ou pour le cas de chèque sans provision peut être valide si elle est raisonnable.[192] Le montant pourra cependant être réduit par le Tribunal. La Régie a déjà réduit de 10 $ à 2 $ le montant pouvant être réclamé par suite d'un chèque sans provision.[193]

Les pénalités prévues pour parer aux effets d'une sous-location éventuelle sont rarement jugées raisonnables et sont souvent annulées ou réduites. Dans les arrêts Bégin c. Progestion Inc.[194] et Provencher et Morin c. Lehndorff Ltée[195], la Régie a considéré que des clauses prévoyant des frais d'administration de 150 $ et 100 $ dans le cas de sous-location étaient déraisonnables. Par contre une clause à l'effet que le locataire s'engageait à payer 125 $ pour couvrir les frais de recherche de crédit et les frais d'enquête a été jugée raisonnable[196]. Dans ce dernier cas, on peut penser qu'il est possible pour le locataire de donner des renseignements et d'éviter que le locateur n'encourre ces frais spécifiques.

---

191 Posluns c. Berke, [1968] C.S. 255; Immeubles S.I.B. c. Côté, [1979] D.C.L. 90 (C.P.). Cette clause est illégale parce que contraire aux bonnes moeurs.

192 Tomyanck c. Aulay, J.L. 87-75 (R.L.). Réclamation de la pénalité de 24 $ pour retard dans le paiement du loyer. L'action est rejetée car le locateur n'a pas fait la preuve des dommages réellement subis.

193 Placements Phanie Ltée c. Langelier, [1981] D.R.L. 3 (R.L.).

194 J.L. 84-55 (R.L.).

195 J.L. 84-105 (R.L.).

196 Dieudonné c. F.D.L. Construction Ltée, J.L. 87-72 (R.L.).

Dans la pratique, il est souvent stipulé une indemnité de relocation équivalente à 3 mois de loyer. Ces clauses ne lieront les parties que jusqu'à concurrence des dommages réellement subis par le locateur[197]. Autrement il y aurait enrichissement sans cause et la clause deviendrait abusive et exorbitante[198].

Les clauses jugées contraires à la loi parce qu'abusives ou exorbitantes ont souvent trait aux obligations mises à la charge du locataire ou aux prohibitions relatives à l'usage des lieux.

d) Les clauses relatives aux services, à l'entretien et à l'usage des lieux

Le locateur est tenu, en vertu de l'article 1652 C.c., de livrer et de maintenir le logement en bon état de propreté et d'habitabilité.

Les clauses ayant pour effet de mettre à la charge du locataire certaines obligations comme:

- le déneigement de son espace de stationnement[199];
- les travaux de peinture dans le logement[200];

---

197 Séguin c. Drolet, [1981] D.R.L. 252 (R.L.). Le logement fut reloué un mois après. Ici, le déguerpissement avait mis fin au bail. La Régie n'a pas autorisé le remboursement des deux mois perçus en trop; Bédard c. Deslauriers, [1979] C.P. 148. Cette limitation des dommages à 3 mois de loyers ne pouvait s'appliquer que si le locateur n'avait pu trouver un locataire pour le début de la période; Lizotte c. Richard, R.L. Qué. # 18-86001-16-033 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire s'engageait à payer 150 $ si le logement n'était pas sous-loué pour le 1er octobre. Cette clause est annulable ou réductible si elle excède les dommages subis par le locateur.

198 Roussin et Frères Inc. c. Savard, J.E. 79-935 (C.P.). Indemnité prévue de 6 mois. Action du locateur accueillie pour les dommages réellement subis.

199 Poirot et Chamberland c. Belvar Inc., R.L. Qué. #18-86-06-19-001 G, 14 août 1987, Me Marc Bégin. La clause n'implique pas le déneigement de la cour, ni de l'entrée commune.

200 Les restrictions quant à la couleur et à la tapisserie sont jugées légales, Lanouette c. Poirée, R.L. Qué. # 18-03-11-18-010 G, 8 mai 1984, Me Claire Courtemanche. Mention du bail à l'effet que le logement doit être remis en blanc au départ, jugée opposable au sous-locataire qui l'avait acceptée;

- le nettoyage des tapis[201];
- le chauffage des lieux[202]

ne dégagent pas le locateur de ses obligations quant aux parties communes de l'immeuble et ne lui permettent pas d'exiger que les lieux loués lui soient remis dans un meilleur état que celui dans lequel ils étaient au moment de la location.

Le locateur ne pourrait également se dégager de son obligation de fournir de façon raisonnable les services accessoires promis au bail. Une clause générale dégageant le locateur de toute responsabilité pour les défauts résultant des services accessoires n'est pas valide[203]. Cependant, une clause spécifique prévoyant qu'une non-diminution du loyer dans le cas de conflit de travail affectant le service domestique et celui de surveillance peut cependant être jugée raisonnable.[204]

Pour assurer le bon état des lieux et leur usage paisible, le locateur interdit fréquemment par une clause au bail, la présence d'animaux.

Voir Labbé c. Immeubles Armand Samson Inc., R.L. Qué. # 18-86-14-003 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. Ces clauses sont cependant revisables. Ici on a accordé le coût pour achat de la peinture et du produit pour retirer la tapisserie.

201 Lafleur c. Lebel, J.L. 84-117 (R.L.); Fortin c. Immeubles Armand Samson, R.L. Qué. # 18-86-09-02-011 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. Les clauses prévoyant le nettoyage des tapis sont revisables. Le locataire n'a pas à nettoyer le tapis avant son départ sauf si le tapis est sale de façon anormale.

202 Lamarche c. Lefcort Realties, [1981] D.R.L. 185. L'article 1652 C.c. n'oblige pas le locateur à fournir fournaise et chauffe-eau; Riopel c. Placement J.P. Garant, [1981] D.R.L. 221. Ici le locateur malgré la clause de non-chauffage a de fait contracté l'obligation de fournir des appareils de chauffage; Cleary c. Hébert, J.L. 84-79 (C.P.). La clause prévoyant que le chauffage est à la charge du locataire est valable; Champagne c. Riendeau, J.L. 87-81 (R.L.). Une clause obligeant le locataire à payer l'électricité, le chauffage et l'eau chaude implique l'obligation pour le locataire de louer un chauffe-eau.

203 Paré c. Société immobilière Parc Samuel-Holland Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-18-020 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin.

204 Boisvert c. Hotellerie Parc des Braves, [1981] D.R.L. 61 (R.L.).

La Régie reconnaît généralement que les clauses interdisant les animaux ne sont pas discriminatoires, ni abusives, ni exorbitantes.[205] Ces clauses n'enfreignent pas les droits fondamentaux tels que définis à la Charte des droits et libertés de la personne (L.R.Q., c. C-12).[206] Un locataire pourrait donc être tenu de se départir d'un animal[207] sauf s'il justifie certains droits acquis antérieurement à l'insertion de la clause prohibant les animaux[208].

Tous ces exemples de clauses supplémentaires que nous révèle la jurisprudence en matière de bail d'habitation démontrent que la Régie analyse chaque cas à son mérite mais qu'elle n'hésite pas à déclarer nulle et inopérante une clause qui contourne la lettre ou l'esprit de la loi. La position adoptée par la Régie quant à l'effet d'une dérogation aux dispositions impératives de la loi nous paraît juste et conforme à l'intention du législateur qui n'a pas voulu que l'inobservance de la loi entraîne toujours la nullité du contrat. Il n'en résulte pas pour autant que la nullité invoquée en raison d'une dérogation à l'article 1664, soit une nullité pouvant être couverte par la ratification des parties. Comme l'exprime la Régie dans Hudon c. Université Laval,[209] "l'article 1664 doit être considéré comme créant des nullités absolues à cause du caractère social de protection du public des articles auxquels on ne peut déroger... Par la fusion de l'application de cet article aux autres alinéas prévoyant plutôt des nullités relatives, on en arrive à la conclusion que les

---

205 Lemieux c. Coop d'Habitation Place Neuviale, R.L. Qué. # 18-86-10-20-013 G, 2 juin 1987, Me Claire Courtemanche; Beauchamp C. Dumas, R.L. Qué. # 18-86-03-07-001 G, 1 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Coté et Généreux c. Lachance, R.L. Qué. # 18-86-02-11-029 G, 31 juillet 1986, Me Claire Courtemanche; Office municipal d'Habitation de Montréal c. Wilson, [1977] R.L. 257 (C.P.).

206 Pinsonneault et al. c. Watson, J.L. 87-51 (R.L.).

207 Thivierge c. Société Tausigo Inc. R.L. Qué., #18-86-09-24-030 G, 4 février 1987, Me Raymonde Beaudoin; Laperrière c. Quincaillerie Laberge Inc., R.L. Qué., # 18-86-11-03-012 G, 28 novembre 1986, Me Claire Courtemanche; Bouliane c. Mendelsohn, J.L. 87-53 (R.L.).

208 Montambault et Bourget c. Immeubles Laberge Enr., R.L. Qué. # 18-86-09-03-014 G, 9 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. La locataire ne contrevient pas à la clause si avant la signature du bail, le locateur savait qu'il avait un chien et avait donné son accord verbal; Société d'Habitation du Québec c. Bernard, [1980] D.R.L. 104 (R.L.).

209 J.L. 84-1 (R.L.).

clauses dérogatoires à la sanction prévue aux articles 1664.1 à 1664.11 emmènent une nullité absolue".

Nous partageons ce point de vue et croyons que la Régie pourrait soulever d'office la nullité d'une clause dérogatoire à ces articles comme elle pourrait refuser de donner acte à toute dérogation ou renonciation à ces mêmes dispositions d'ordre public[210].

A ces exigences relatives aux mentions obligatoires et conventionnelles insérées au bail de logement s'ajoutent des restrictions concernant la langue du bail.

3. La langue du bail

Le législateur a prévu que la langue du bail et des documents accessoires au bail est le français à moins que les parties n'aient convenu d'une autre langue (1651.3 C.c.). Il a également édicté que tout avis relatif au bail doit être dans le même langue que le bail ou l'écrit visé à l'article 1651.1 C.c. (1651.4 C.c.).

Ces dispositions sont en conformité avec l'article 55 de la Charte de la langue française[211] qui exige que "les contrats d'adhésion, les contrats où figurent des clauses-types imprimées[212], ainsi que les documents qui s'y rattachent soient rédigés en français. Ils peuvent être rédigés dans une autre langue si telle est la volonté expresse des parties".

La Régie a jugé que la volonté expresse des parties pouvait résulter de leur comportement. Ainsi dans Tanguay c. Miller,[213] la Cour provinciale

---

210 Voir: P.Y. BOURDEAU et E. VANDRY, "L'article 1664 C.c.: Restriction à la liberté contractuelle", (1987) 44 R. du B. 569, p. 578.

211 L.R.Q.; c. C-11, art. 55.

212 Le bail d'habitation se rattache à ce type de contrat plutôt qu'à un contrat d'adhésion. Cf. D. LLUELLES, "Commentaire de l'arrêt Giroux c. Katz", [1977] 12 R.J.T. 407. Voir néanmoins: Giroux c. Structures Métropolitaines du Canada, J.E. 78-420 (C.P.). Un bail étant un contrat d'adhésion, il doit se conformer aux dispositions de l'article 55 de la loi 101. L'article 55 emploie le français comme langue d'expression à moins de convention expresse à l'effet contraire.

213 J.L. 84-61 (C.P.) confirme une décision de la Régie.

confirmant une décision de la Régie a conclu que "même s'il n'y a pas une mention expresse écrite dans le bail à l'effet que les parties acceptent d'utiliser le bail anglais, leur comportement constitue au sens de la loi une volonté expresse, sans équivoque, qui répond aux exigences et à l'esprit de la loi".

De même, dans l'arrêt Kalogerakis c. Charles[214], le tribunal a admis que les négociations du bail en anglais et l'acceptation de ce bail suivie d'une occupation des lieux durant plus d'une année sans se plaindre, ne permettait plus au locataire de se prévaloir de son droit absolu d'exiger que le bail soit rédigé en français.

Un bail écrit en anglais pour des locataires de langue anglaise sans protestation de leur part lors de la signature sera jugé valide à moins que les locataires ne fassent la preuve qu'on leur a refusé le droit d'obtenir un contrat dans la langue de leur choix.[215] Un bail bilingue pourra également être valablement conclu si c'est la volonté des parties.[216]

Dans le cas d'un bail rédigé en français, ce sera au locataire qui allègue la mauvaise compréhension du bail à prouver qu'on lui a refusé la rédaction du bail dans la langue de son choix.[217]

Les recours offerts au locataire lorsqu'il y a contravention à l'article 1651.3 C.c. sont les recours prévus à l'article 1656 C.c. au cas d'inexécution d'une obligation du locateur. Ainsi la Régie a émis dans l'affaire Léonard c. Kulber Ahuja,[218] une ordonnance de remettre un bail en langue française dans les 30 jours de la décision:

---

214 J.E. 79-846 (C.P.).

215 Galardo c. Walmsley, J.E. 80-872 (C.P.).

216 126200 Canada Inc. c. Stephen, J.L. 84-77 (R.L.). Le but des articles 1651.3 et 1651.4 C.c. est que les deux parties comprennent la langue du bail et des avis s'y rapportant.

217 Résidences Oxford c. McKinnon, J.L. 85-66 (R.L.). Le locataire invoque son incompréhension des clauses du bail pour justifier une résiliation du bail avant terme. La Régie refuse cette défense car il a occupé les lieux pendant plus de six mois et n'a jamais jugé utile de demander une version anglaise de son bail.

218 J.L. 84-76 (R.L.).

> "il s'agit d'un des cas qui le permettent" ... "visés par l'article 1656 C.c., d'autant plus que nous sommes en présence d'une disposition impérative."

La question s'est toutefois posée en doctrine à savoir si la violation de l'article 1651.3 C.c. ne devait pas entraîner la nullité absolue du bail.[219] La Régie, à notre connaissance, ne s'est pas prononcée expressément sur cette question.[220] Il nous semble cependant qu'elle ne pourrait manquer d'adopter la même position que celle qui prévaut au cas de violation des articles 1651.1 et 1651.2 C.c. Même si la violation de ces articles ne constituent pas expressément des clauses dérogatoires, la Régie a jugé que l'article 1664 C.c. s'appliquait quand même et que l'omission de remettre les écrits obligatoires n'invalidaient pas le bail.[221]

Le locataire pourrait cependant demander l'annulation du bail si l'inexécution par le locateur de l'obligation de rédiger le bail en français ou dans la langue expressément prévue par les parties lui cause un préjudice.

Conclusion du Titre 1

Le législateur a voulu que la formation et la conclusion du bail d'un logement soient soumises à des dispositions codifiées de façon rigoureuse de manière à mettre fin à certains abus. Ces dispositions ont été, à juste titre, considérées par la Régie comme des dispositions d'ordre public entraînant la nullité de toutes conventions contraires.

---

219 A.M. Morel, op. cit., supra, note 140, p. 213-214.

220 Cf. Tanguay c. Miller, supra, note 213. La Cour provinciale confirme la décision de la Régie à l'effet que les dispositions de l'article 55 de la Charte de la langue française ne sont pas d'ordre public. De plus, elle précise que l'on doit interpréter dans un contexte plus large les dispositions des articles 1651.3 et 1664 C.c.

221 Voir supra, note 139. On pourrait à notre avis alléguer pour justifier l'application de l'article 1664 C.c. une dérogation à une mention obligatoire du bail édictant que le bail et les documents qui l'accompagnent doivent être rédigés en français, à moins qu'il n'y ait entente entre les parties pour qu'ils soient rédigés dans une autre langue.

Quoique la distinction entre nullité absolue et nullité relative ait été rarement soulignée devant la Régie, nous croyons que cette dernière a bien interprété l'intention du législateur à l'effet qu'il ne puisse y avoir renonciation de la part des parties au droit d'invoquer la nullité ou l'inopérance de clauses dérogatoires aux dispositions d'ordre public.

Les décisions de la Régie concernant les conditions de formation et de validité du bail traduisent son grand souci de donner aux dispositions d'ordre public leur plein effet sans toutefois créer un formalisme qui serait contraire à l'intérêt des locateurs et locataires.

Au niveau des conditions générales de formation et de validité du contrat, la Régie a adopté une position plutôt conservatrice et modelée sur celle des tribunaux de droit commun. Ce conservatisme de la Régie n'a cependant pas empêché les régisseurs d'apporter aux parties un secours équitable et impartial en facilitant les règles de preuve. On doit toutefois regretter que les locataires n'aient pu davantage bénéficier de la sollicitude des régisseurs lorsqu'ils avaient à prouver leur défaut de capacité ou un vice de consentement justifiant l'annulation du bail.

Dans l'interprétation des dispositions spécifiques à la forme et au contenu du bail, la Régie a apporté un grand soin à surveiller les conventions particulières pouvant déroger aux dispositions d'ordre public. On ne peut dire que la discrétion laissée aux régisseurs dans la détermination des clauses abusives ou déraisonnables les a conduits à établir une jurisprudence pro-locataire. Il nous semble au contraire qu'ils ont parfois donné effet à des clauses qui, à la limite, imposaient aux locataires des obligations d'entretien et de remise des lieux qui dépassaient les obligations normales prévues à la loi.

Dans son ensemble, la Régie a su circonscrire sans trop de difficultés l'étendue de sa juridiction et a assuré par ses décisions une continuité des principales tendances jurisprudentielles que l'on pouvait dégager à la lecture de la jurisprudence de l'ancienne Commission des loyers et de la Cour provinciale lorsqu'elles étaient saisies de demandes relatives à la formation et à la validité de baux résidentiels.

TITRE 2 - LES OBLIGATIONS DES PARTIES

Chapitre 1 - Les droits et obligations du locateur

Dans le cas de bail résidentiel, comme dans le contrat de louage en général, les obligations du locateur sont de trois ordres: obligation de délivrance, d'entretien et de garantie. Ces obligations sont sanctionnées par les recours usuels en cas d'inexécution des obligations et par certains recours spécifiques au contrat de louage.

Dans l'interprétation qu'elle donne des obligations imposées au locateur d'un logement, la Régie ne peut ignorer le rôle fondamental qui lui est dévolu par la nouvelle législation du logement. Elle doit contribuer à instaurer des mesures assurant la reconnaissance du droit du locataire à un logement décent. L'analyse de la jurisprudence de la Régie ne peut être faite qu'en ayant à l'esprit cet objectif primordial qui justifie l'existence même de la Régie du logement.

1. Obligation de délivrance

Les règles concernant l'obligation de délivrance, et ce à l'instar des deux autres obligations incombant au locateur, ont pour objectif d'assurer dans la mesure du possible l'intégrité physique du logement offert en location. Ainsi, à l'obligation de livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce (1604 (1) C.c.) se greffe celle de livrer le logement en bon état d'habitabilité (1652 C.c.) et en bon état de propreté (1652.1 C.c.). Un locataire a le droit de refuser la délivrance d'un logement qui n'est pas en bon état ou n'a pas la contenance prévue au bail.

1.1 Moment de délivrance

La délivrance du logement doit être faite à la date convenue au bail.

Après cette date, le locataire pourra refuser de prendre possession des lieux loués[222].

Ce principe jurisprudentiel établi par les tribunaux de droit commun a été appliqué également par la Régie du logement[223]. Toutefois, dans le cas d'un immeuble en construction, le locataire devra prouver qu'effectivement le logement était inhabitable à la date fixée pour la délivrance.

La Régie a d'ailleurs apporté une précision à cet effet en spécifiant qu'un locataire ne saurait être justifié de demander l'annulation de son bail si les travaux à l'intérieur de son logement sont terminés et que seuls restent à compléter ceux touchant le revêtement extérieur[224].

1.2 Accessoires et dépendances

L'obligation de délivrer la chose louée comprend celle de la livrer avec tous les accessoires qui rendent la chose propre à l'usage pour laquelle elle est destinée[225]. La jurisprudence s'accorde pour inclure dans le terme

---

222 Coutu c. Carozzo, [1948] C.S. 455; Audette c. Duchesneau, [1980] D.C.L. 125 (C.P.). Le logement n'a pu être livré à la date convenue en raison du retard dans les travaux de réparation et de rénovation. Cependant, la réclamation en dommages-intérêts du locataire a été rejetée. Ce dernier aurait dû accepter l'offre du locateur qui lui fournissait un autre logement à prix réduit et ce tout en défrayant son déménagement. Le locataire se devait de tenter de minimiser ses frais et inconvénients jusqu'à la fin des travaux, soit une semaine, plutôt que de se loger dans un petit logement et devoir entreposer ses meubles.

223 Bourget et Fontaine c. Paquin-Gignac, R.L. Qué., # 18-86-07-08-022 G, 4 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Dans cette affaire, le locateur a allégué un cas de force majeure, i.e. la grève, pour justifier le retard dans la livraison du logement. La Régie n'a toutefois pas retenu cet argument étant donné le défaut du locateur de faire témoigner le constructeur afin de déterminer si effectivement le retard était dû à la grève de la construction et non pas en raison d'une surcharge dans les contrats de l'entrepreneur. Le bail fut donc résilié.

224 Pelletier c. Japricon Ltée, R.L. Qué., #18-86-07-16-002 G, 10 décembre 1986, Me Claire Courtemanche.

225 A.L. Raymond Ltée c. M. Loeb Ltée, J.E. 83-730 (C.S.). Dans le cadre d'un bail commercial, l'espace de stationnement constitue un accessoire rendant la chose propre à l'usage pour laquelle elle est destinée; le locateur ne

dépendance le sous-sol, le garage, la cour arrière sauf si ces dépendances sont expressément exclues les lieux loués par le bail[226].

> "La cour arrière d'un immeuble est un accessoire du bail dont l'usage sauf stipulation contraire appartient à l'occupant du premier étage; cependant, comme Me Faribault l'explique au tome XII[e] du Traité de droit civil du Québec, édition 1951, p. 79, "s'il existe un escalier conduisant d'un étage supérieur dans la cour il faut conclure que le locateur a accordé au locataire de cet étage un droit de passage à travers cette cour...".
>
> Dans cette cause, comme le locateur n'a jamais interdit dans le bail avec la locataire que cette dernière se serve de l'escalier arrière pour l'amener à la cour puis à la ruelle, l'intimé n'avait aucun droit durant le bail d'interdire l'usage de l'escalier et de limiter les entrées et sorties de l'appelante dans la cour arrière, de sorte que la locataire subit depuis septembre 1985 la perte d'un service dont le Tribunal estime et fixe la valeur à 20,00$ par mois."[227]

De plus, selon la Régie, il n'est pas nécessaire d'indiquer au bail tous les services et accessoires inclus pour y avoir droit[228]. La Cour provinciale semble, pour sa part, attacher une grande importance à l'occupation de facto par le locataire[229].

Cette obligation de délivrance s'étend également aux services qui ont fait l'objet d'engagements par le locateur ou qui sans être spécifiquement

---

peut donc en réduire la superficie.

226 Voir à ce sujet les exemples jurisprudentiels fournis par A.M. MOREL, Le louage d'une habitation en droit québécois, Collection Droit et Consommateur, Montréal, Université de Montréal, 1978, no 204.

227 St-Laurent c. Zamkowiec, J.L. 87-35, p. 8 (C.P.).

228 Rotman c. Amiron Enr., J.L. 87-43, (R.L.). Silence du bail concernant les espaces de rangement; Genest c. Office municipal d'habitation de Québec, R.L. Qué., # 18-06-01-30-015 A, 30 septembre 1986, Me Marc Bégin. Service de laveuse et sécheuse. Même si un service n'est pas spécifiquement indiqué au bail, il peut y avoir une diminution de service s'il a été assumé dans le cadre du bail. Ici la demande de dépôt de loyer a été rejetée car le locataire n'a pas établi une baisse suffisante dans la qualité du service pour justifier sa demande.

229 A.L. Raymond Ltée c. M. Loeb Ltée, J.E. 83-730 (C.S.).

mentionnés au bail s'induisent de la coutume des parties[230]. Dans ce dernier cas, la Régie apporte une distinction entre un logement et un appartement:

> "Même si les dictionnaires ne font pas une grande distinction entre un logement et un appartement, le langage populaire donne un sens bien distinct aux deux mots. Un logement est situé dans un petit immeuble où il y a peu de services, tandis que l'appartement est situé dans un immeuble plus grand où les services, généralement, sont plus nombreux: concierge, déneigement, piscine, interphone, etc.
>
> On peut énoncer comme règle générale qu'un logement, comme c'est le cas ici, ne comprend pas les services d'un concierge; par conséquent, sauf convention contraire qui n'a pas été prouvée ici, l'installation des contre-fenêtres n'est pas à la charge du locateur."[231]

A plus forte raison, le locateur se verra dans l'obligation d'offrir les services qu'il a annoncés dans sa publicité et ce même si ces services ne sont pas mentionnés subséquemment dans le bail[232]. Ainsi la Cour provinciale a accordé au locataire l'annulation de son bail car contrairement à ce qu'indiquait un dépliant, le locataire s'était vu réclamer des montants d'argent pour défrayer le coût du chauffage[233].

L'obligation de délivrance a encore été étendue à toute qua' té ou caractéristique alléguée par le locateur au moment de la conclusion du bail. Un

---

230 Lévesque c. Guy Hins Inc., C.P. Rimouski, # 100-02-000033-815, 28 août 1981, J. Michel Lemieux. La Cour provinciale a confirmé une décision de la Régie accordant une diminution de loyer pour la perte de la gratuité du service de laveuse/sécheuse. En effet, même si le bail et la publicité étaient silencieux quant à la gratuité de ce service, le locataire éventuel lors de la visite des lieux pouvait constater "de visu" que ce service était gratuit et était par conséquent justifié de croire qu'il n'aurait pas à débourser pour ce service en cours de bail; Vézina c. Trudel, R.L. Qué. # 18-86-01-14-008 G, 7 février 1986, Me Nicol Tremblay. Le déblaiement de la neige dans le stationnement et l'accès au garage est un service dû par le locateur. Le locataire s'est vu accorder une diminution de loyer.

231 Brunelle et al. c. Tolkacziu, J.L. 83-103 (R.L.), p. 6.

232 Pagelle Investment c. Hebold, [1976] 2 R.C.S. 520. Le locataire obtint une diminution de loyer.

233 Migliara c. Maheu, J.E. 86-126 (C.P.).

document d'information affirmant que les appartements à louer sont dotés d'une üinsonorisation maximale alors qu'il n'en est rien entraînera la responsabilité du locateur pour fausses représentations[234].

La Régie a adopté la même position dans l'affaire Carignan c. Hurtubise[235]. Il s'agissait de la location d'un logement dans un ensemble immobilier neuf. Les plans initiaux faisaient état d'espaces verts et d'espaces de stationnement suffisants à proximité du logement. Ces plans furent modifiés sans l'assentiment des locataires: les espaces verts cédèrent leur place à de l'asphalte. La Régie a conclu que l'objet du bail avait été suffisamment modifié pour accorder la résiliation demandée par les locataires.

1.3 Le bon état de réparations

L'obligation de délivrance impose encore au locateur la livraison de la chose "en bon état de réparations de toute espèce". Au stade de la délivrance, le locateur est tenu d'effectuer tant les réparations locatives que les grosses réparations alors qu'en cours de bail les réparations locatives demeurent à la charge du locataire (1627 C.c.).

Nous avons relevé plusieurs décisions de la Régie illustrant ce principe:

- L'inaction du locateur à réparer une fenêtre brisée et à faire nettoyer le logement avant la prise de possession par les locataires justifient la résiliation du bail[236].

- La résiliation est également justifiée s'il existe une forte dénivellation du plancher de la cuisine empêchant l'installation du frigi-

---

234 Esteve c. R.I.O., J.E. 81-90 (C.P.). Une demande en résiliation de bail et en dommages-intérêts a été accordée en faveur du locataire.

235 Carignan et al. c. Hurtubise, R.L. Qué. #18-86-04-15-004 G, 26 août 1986, Me Marc Bégin.

236 Gignac c. Placements de la Colline Enrg., R.L. Qué. # 18-86-08-19-004 G, # 18-86-08-06-031 G, 15 Avril 1987, Me Claire Courtemanche.

daire au niveau et de nombreux joints à refaire dans les murs de la cuisine[237].

- L'ampleur des travaux à effectuer (douche, garde-robe, plancher) et non terminés lors de la livraison justifient le déguerpissement du locataire[238].

- Un appartement livré sale avec une salle de bain passablement délabrée et le non-respect par le locateur de son engagement à repeindre le logement, à revernir le plancher et à réparer le moustiquaire peut donner lieu à l'émission d'une ordonnance sous 1656 C.c. obligeant le locateur à faire les travaux qui s'imposent ainsi qu'à subir une diminution de loyer[239].

La Régie a encore jugé que la connaissance par le locataire d'un problème d'infiltration d'eau avant la signature du bail n'exemptait pas le locateur de faire les réparations nécessaires pour corriger la situation d'autant plus que la signature du bail était conditionnelle à l'engagement par le locateur d'effectuer lesdites réparations[240].

Comme nous le démontrent ces décisions de la Régie, le refus de prendre possession du logement par le locataire doit reposer sur un motif sérieux. La simple existence d'un trou dans le plafond de la salle de bain sans la preuve par le locataire que cela rend la salle de bain inutilisable ne pourra être retenu comme motif sérieux[241].

Cette obligation de livraison en bon état de réparations s'étend aux accessoires et dépendances. Ainsi le manque d'eau et d'éclairage dans les

---

237 Bahl c. Peleau, J.L. 07-22 (R.L.).

238 Chantale c. Genois, R.L. Qué. # 18-86-06-05-005 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

239 Kariv Investment c. De Buhan, J.L. 87-93 (R.L.).

240 Masson c. Bralt Ltée, R.L. Qué. # 18-86-0805-005 G, 19 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

241 Taillefer c. Laperrière et al., J.L. 87-88 (R.L.).

espaces communs a été sanctionné par une diminution de loyer[242]. Le mauvais fonctionnement de plinthes électriques, malgré la clause de non chauffage, a conduit la Régie à accueillir une demande d'ordonnance de chauffage sous 1656.3 C.c.:

> "Le locataire était en droit d'en exiger un rendement satisfaisant sous réserve de son obligation d'en payer le coût d'utilisation, soit l'électricité."[243]

Les décisions de la Régie sont unanimes quant à la nature de l'obligation de fournir un logement en bon état de réparations: il s'agit d'une obligation de résultat dont l'inexécution ne peut être excusée que par la preuve du fait d'un tiers ou de la force majeure[244].

En droit français pour parer à cette même rigueur dans l'interprétation de l'obligation de livrer en bon état des réparations de toutes espèces, on a modifié la loi pour imposer dorénavant au locateur l'obligation de livrer le logement "en bon état d'usage et de réparation"[245].

> "Alors que la loi du 22 juin 1982 mettait à la charge du bailleur l'obligation de livrer le logement en bon état de réparations de toute espèce, l'article 6 de la loi du 23 décembre 1986 vise seulement "le bon état d'usage" et de réparation. Selon la jurisprudence qui est intervenue à l'occasion des baux dérogatoires, le bon état d'usage serait l'état intermédiaire entre l'état d'usage et le bon état: cette notion doit être appréciée in concreto et tenir compte de la date de construction de l'immeuble.
>
> C'est ainsi qu'il a été jugé que les portes ou fenêtres un peu gauchies trouvent leur cause dans l'ancienneté de l'immeuble et ne caractérisent pas un mauvais état d'usage:

---

242 Larose c. Ent. P.E. Babin Inc., J.L. 87-83 (R.L.).

243 Riopel c. Placement J.P. Garant Inc., [1981] D.R.L. 221.

244 Ménard c. Labbé, R.L. Qué. # 18-86-04-02-023 G, 4 septembre 1986, Me Claire Courtemanche; Gignac c. Placements de la Colline Enrg, R.L. Qué. # 18-86-08-19-004 G, # 18-86-08-06-031 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche; Larose c. Ent. P.E. Babin Inc., J.L. 87-83 (R.L.); Taillefer c. Leferrière et al., J.L. 87-88 (R.L.).

245 J. REMY et M. PIALOUX, "La Loi du 23 décembre 1986 sur les nouveaux rapports locatifs", Gaz. Pal. 1987.6.

Paris (6e Ch. B) 25 février 1982 (Gaz. Pal. 1982.2, somm. p. 376)."

Même si le bon état d'usage n'apparaît pas à notre article 1604 C.c., nous croyons qu'une certaine appréciation "in concreto" selon l'âge et l'usage de l'immeuble devrait avoir sa place dans notre droit.

1.4 Bon état d'habitabilité et de propreté

L'obligation de livrer le logement en bon état d'habitabilité et de propreté est également une obligation de résultat[246].

La Régie a été maintes fois appelée à sanctionner le non-respect des articles 1652 et 1652.1 C.c. Ainsi, elle a jugé que:

- Le fait que le logement soit en mauvais état lors de la visite par le locataire et lors de sa location ne libère pas le locateur de son obligation de livrer le logement en bon état d'habitabilité et de propreté. Le locateur se doit de prendre entente avec le locataire pour faire les travaux rapidement et le dédommager[247].

- Le locataire est justifié de refuser de prendre possession des lieux en mauvais état (odeur de moisissure, présence d'insectes, tapis en piètre état et bris de toutes sortes). Le fait que le locateur s'engage à fournir la peinture ne le dégage pas de l'obligation de nettoyer et de remettre en bon état de réparations[248].

---

246 Dufort c. Chartier, J.L. 84-68 (R.L.).

247 Thériault c. Quincaillerie Laberge Inc., R.L. Qué. #18-86-09-09-012 G, 5 mai 1987, Me Raymonde Beaudoin.

248 Gignac c. Placements de la Colline Enrg., R.L. Qué. # 18-86-08-19-004 G, # 18-86-08-06-031 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche. Dans l'affaire Breton c. Lacombe, R.L. Qué. # 18-86-09-30-014 G, 1 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a également accordé une demande de résiliation vu la malpropreté des lieux et les meubles manquants le jour de la livraison du logement.

- L'obligation de livrer le logement en bon état de propreté peut parfois comprendre un nouvelle peinture. Dans cette affaire toutefois, la réclamation du sous-locataire concernant les frais de peinture n'a pu être retenue vu l'inexistence de lien de droit: l'obligation de livrer le logement en bon état de propreté incombant au sous-locateur[249].

- Le défaut de livrer la cuisinière et le frigidaire et les longs délais pour faire les travaux de réparations donnent droit à une diminution de loyer et à des dommages-intérêts car "une obligation mal exécutée équivaut à une obligation non exécutée"[250].

- La connaissance par le locataire des défauts d'une maison centenaire n'exonère pas le locateur de son obligation relative au bon état d'habitabilité[251].

- Enfin, la Régie a annulé un bail vu le défaut du locateur d'avertir le locataire, lors de la signature du bail, que les murs extérieurs de l'immeuble étaient isolés à la mousse isolante d'urée formaldéhyde (MIUF). La Régie a jugé que puisque cet isolant comporte des risques potentiels pour la santé; il s'agissait là d'une cause ou considération importante dans la conclusion du bail[252].

- L'obligation de livrer en bon état d'habitabilité est une obligation stricte. L'offre de louer un autre logement au locataire ne constituerait pas une excuse valable permettant au locateur de se soustraire à son obligation[253]. Il convient également de rappeler que toute clause par laquelle le locataire reconnaitrait que le logement

---

249 Pierre c. Prigestion Inc., J.L. 83-30 (R.L.).

250 Gravel c. Bonnette, J.L. 84-27 (R.L.).

251 Witzig c. Perreault, J.L. 84-125 (R.L.).

252 Zerounian c. Cantin, R.L. Qué. #18-86-03-17-006 G, # 18-86-02-26-020 G, 3 décembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

253 H. and S. Realties Enr. c. Solman et al., J.L. 87-26 (C.P.).

est en bon état d'habitabilité serait déclarée inopérante (1664.1 C.c.). La Cour supérieure a étendu l'application de cette prohibition aux accessoires prévus au bail. Ainsi une clause stipulant que le locataire reconnaissait avoir reçu des meubles en bon état a été jugée sans effet[254].

La détermination du bon état d'habitabilité laisse toutefois subsister certaines difficultés. Nous avons relevé dans des arrêts de la Régie une certaine confusion quant à la façon d'évaluer le bon état d'habitabilité et de propreté.

Ainsi, la Régie, dans l'affaire Séguin c. Drolet[255], a opté pour une évaluation objective de la situation en établissant qu'il s'agissait de déterminer si une personne ordinaire pouvait vivre dans les conditions décrites et non si la personne qui se plaignait pouvait vivre dans ces conditions. Cette position a trouvé écho auprès de la Cour provinciale qui a appliqué ce test objectif à l'occasion d'un déguerpissement motivé par l'impropriété du logement à l'habitation[256].

Cependant, dans l'affaire Lamarche[257], la Régie a reconnu l'existence d'un certain élément de subjectivité dans l'interprétation de l'article 1652 C.c. en déclarant que la qualité du logement devrait s'apprécier en fonction de l'intention et de la connaissance des parties lors de la formation du bail. Dans une autre décision, la Régie est allée encore plus loin et, se basant sur

---

254 Immeuble S.I.B. Inc. c. Wazen, [1979] D.C.L. 123 (C.S.).

255 [1981] D.R.L. 252; au même effet, Veilleux c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-86-08-15-001 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche. L'insalubrité du logement doit être évaluée de façon objective et non subjective par rapport à un locataire.

256 Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12 (C.P.). Cette question d'appréciation objective avait d'ailleurs été reconnue par la Cour supérieure dans Shorter c. Beauport Realties, [1969] C.S. 363, p. 372 où il fut jugé que l'obligation du locateur de procurer la jouissance paisible des lieux devait s'évaluer en fonction de la nature de la chose louée, i.e. entrepôt vs étable vs chalet vs villa de luxe.

257 Lamarche c. Lefcort Realties, [1981] D.R.L. 185. La Régie a jugé que l'eau chaude et la fournaise ne constituaient pas des services faisant partie du bail.

une décision de la Cour supérieure[258], a accrédité le critère de réaction subjective à l'occasion d'un problème d'extermination de vermine[259].

Nous croyons que dans l'analyse du bon état d'habitabilité et de propreté, l'appréciation générale des lieux loués devrait s'établir "in abstracto"[260] mais que ce critère devrait être tempéré en tenant compte de l'âge, de l'usage des lieuxet des autres conditions prévalant dans le logement[261].

Ces conditions conduisent à l'appréciation "in concreto". Il s'avèrera alors possible pour les tribunaux d'accorder une certaine importance à l'état du logement compte tenu de l'âge de l'immeuble, aux exigences du locataire eu égard à ses habitudes de vie et de sa santé[262] ainsi qu'à l'intention des parties lors de la signature du bail[263]. L'application simultanée de ces deux types d'évaluation a d'ailleurs été récemment reconnue par la Cour d'appel dans une affaire portant sur l'obligation d'information d'un médecin:[264]

> "Le droit civil exige plutôt l'appréciation du comportement du médecin, bon praticien, du bon père de famille médecin, par rapport au patient placé devant lui. En l'espèce, il faut examiner plutôt si le patient lui-même aurait consenti à l'intervention, en retenant cependant le risque que la version de celui-ci ne soit colorée par les malheurs qui lui sont arrivés.

---

258 Julien c. Maplewood Project Inc., [1963] C.S. 415, p. 416. Le logement est devenu inhabitable en raison d'un nombre considérable d'insectes et du défaut du locateur de remédier efficacement à la situation. La Cour supérieure a acquiescé "au point de vue du locataire" qui, compte tenu de ses habitudes de vie et de santé, a estimé qu'il ne pouvait plus habiter dans son logement.

259 Noodelman c. Morcorp Ltée, J.L. 84-116 (R.L.).

260 J.-L. BEAUDOIN, La responsabilité civile et délictuelle, Cowansville, Yvon Blais Inc., 1985, pp. 64 à 68.

261 Séguin c. Drolet, [1981] D.R.L. 252; Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12 (C.P.).

262 Julien c. Mapplewood, [1963] C.S. 415.

263 Lamarche c. Lefcort Realties, [1981] D.R.L. 185.

264 Chouinard c. Landry, [1987] R.J.Q. 1954 (C.A.), pp. 1970-1971.

> En procédant à une analyse concrète de la situation, comme l'a d'ailleurs fait le premier juge, il paraît peu plausible que l'on aurait refusé l'intervention."

Malgré certaines précisions dans l'appréciation de la preuve, nous pouvons cependant conclure que la Régie du logement n'a pas démontré une sévérité excessive dans la mise en oeuvre de l'obligation de délivrance et qu'elle n'a pas imposé au propriétaire un fardeau de preuve impossible à renverser. Elle s'est, en général, conformée à l'interprétation traditionnelle de cette obligation donnée par les tribunaux de droit commun en reconnaissant qu'il s'agit d'une obligation de résultat.

2. Obligation d'entretien

Après la délivrance du logement, le locateur doit l'entretenir pendant toute la durée du bail afin qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il a été loué. Les articles 1604 al. 2 et 1652 C.c. obligent le locateur à maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la durée du bail. Il s'agit là encore d'une obligation de résultat.

L'analyse de la jurisprudence de la Régie révèle que les locataires n'ont pas porté devant la Régie un très grand nombre de litiges relatifs à l'obligation d'entretien. Les demandes dont a été saisi la Régie lui ont toutefois permis de préciser l'étendue et le contenu de cette obligation. Elle a dû également préciser les conditions d'exécution des réparations et améliorations majeures. Ses interventions ont d'ailleurs amené le législateur à modifier récemment les conditions d'exécution de telles réparations et améliorations[265].

2.1 Entretien des aires communes et des accessoires

Si l'entretien journalier des lieux loués incombe au locataire en vertu des articles 1627 et 1617 (1) C.c. Cependant, en l'absence de stipula-

---

265 Loi modifiant la loi sur la Régie du logement et le Code civil, L.Q. 1987, c. 77, article 8 modifiant les articles 1653 à 1653.2 du Code civil du Bas-Canada.

tion au bail, la charge d'entretenir les aires communes revient normalement au propriétaire. Il faut toutefois distinguer entre une dépendance propre à l'usage d'un locataire et une dépendance partagée avec un autre locataire. Dans le premier cas, l'entretien incombera au locataire[266] alors que dans la deuxième situation c'est le propriétaire qui en est responsable[267].

Ainsi dans l'affaire Autin c. Parent[268], les obligations de laver les murs de l'escalier, de nettoyer le plancher, bref d'entretenir les espaces communs, ont été considérées comme relevant du domaine du locateur.

Cette même solution a été reprise à l'égard du déneigement de la toiture d'un duplex où il a été jugé qu'il ne s'agissait pas d'une obligation conjointe à tous les locataires mais d'une obligation incombant au locateur[269].

En ce qui a trait au déneigement des espaces de stationnement, la Régie a jugé dans Poirot et Chamberland c. Belvar Inc.[270], qu'une clause imposant au locataire l'obligation de déneiger son espace de stationnement n'écartait pas l'obligation du locateur de déneiger la cour et l'entrée commune.

L'obligation d'entretien s'étend encore aux accessoires[271]. Le loca-

---

266 Berkovitch c. Shtull, [1958] B.R. 525. L'action en dommages du locataire en raison d'une chute sur le trottoir glacé a été rejetée car chaque locataire possédait sa propre entrée. Il en a été jugé de même dans Boisvert c. Gervais, [1964] B.R. 259.

267 Langevin c. Romano, [1967] C.S. 332. Le locateur a été tenu responsable de la chute d'un enfant d'un locataire dans un escalier commun qui n'était pas toujours tenu éclairé aux heures d'obscurité.

268 R.L. Qué. #18-86-04-09-019 F, 30 septembre 1986, Me Paul-René Ferland.

269 Riendeau c. Pelon, J.L. 84-15 (R.L.); Voir au même effet: Bruneau c. Nadeau, R.L. Qué. #18-86-05-30-013 G, 2 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin.

270 R.L. Qué. #18-86-06-19-001 G, 14 Avril 1987, Me Marc Bégin. Une diminution de loyer a été accordée.

271 Caron c. Aubé, R.L. Qué. #18-86-09-26-008 G, 15 avril 1987, Me Nicole Archambault. Dans cette affaire, la Régie a jugé que la responsabilité de l'entretien ne signifiait pas que le locateur devait nettoyer les appareils ménagers et sanitaires de la cuisine et de la salle de bain à l'usage commun des locataires.

teur est donc garant des accessoires qu'il loue[272]. Ainsi une clause dans le bail écartant sa responsabilité pour les défauts résultant du service d'accessoires ménagers en raison de circonstances hors de son contrôle a été écartée par la Régie (1664.4 C.c.)[273]. Cette obligation en est une de résultat[274] dont le locateur ne peut s'exonérer par une simple preuve d'absence de faute.

A cet effet, la Cour d'appel a récemment accueilli l'action en dommages-intérêts des locataires par suite d'un incendie causé par l'appareil de chauffage de l'immeuble[275]. La Cour a rappelé que les locateurs répondent envers les locataires de l'entretien inadéquat de l'appareil de chauffage par les spécialiste dont ils retiennent les services et ce, même s'il s'agit d'entrepreneurs indépendants.

Toujours relativement aux accessoires et dépendances faisant partie des lieux loués, la Cour supérieure, dans le cadre d'un bail commercial, a repris le principe énoncé dans l'affaire Shorter c. Beauport Realties (1964 Inc., [1969] C.S. 363, à savoir que la jouissance que doit procurer le locateur s'évalue en fonction de la nature de la chose qui est louée, et par conséquent le locataire d'un 7e et 8e étage est en droit de s'attendre à obtenir un service d'ascenseur "... sinon parfait, au moins en bon état de fonctionnement plus souvent que non"[276].

---

272 Lalancette c. Bédard, R.L. Qué. #18-86-12-01-014 G, 7 juillet 1987, Me Marc Bégin. Un problème de congélation au niveau du réfrigédaire a permis au locataire d'obtenir des dommages-intérêts pour la perte de viande. La Régie a toutefois pondéré le montant demandé vu l'entêtement du locataire à se servir de la congélation alors défectueuse. Le locataire se devait de minimiser ses dommages.

273 Paré c. Société Immobilière Parc Samuel-Holland Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-18-020 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. Réfrigérateur défectueux a justifié la demande en dommages-intérêts du locataire vu l'inaction du locateur malgré la mise en demeure du locataire.

274 Cordeau c. Immeubles Aquitaine Inc., R.L. Qué. #18-86-09-6-025 G, 14 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Une défectuosité du système d'évacuation d'air chaud des sécheuses de l'immeuble empêchait le locataire d'utiliser sa sécheuse. Une diminution de loyer lui a été accordée.

275 Succession Marie-H. Guay et al. c. Caron, J.E. 88-53 (C.A.).

276 P.S.A.C. Placements Ltée c. Laberge, J.E. 87-98, p. 22 (C.S.).

L'obligation d'entretien des aires communes et des accessoires a particulièrement fait l'objet de l'attention de la Régie lorsque le système de chauffage de l'immeuble ne fonctionnait pas adéquatement.

2.2 Entretien du système de chauffage des lieux loués

L'obligation de chauffer les lieux est habituellement déterminée par les termes du bail. Lorsque cette obligation est assumée par le locateur, la Régie exige que le locateur fournisse au locataire un système de chauffage fonctionnel:

> "La Régie est d'avis que le code du logement de la ville de Verdun allié aux obligations générales du locateur, dont celle de livrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité (article 1652 C.c.), obligent le locateur à fournir un système de chauffage fonctionnel"[277].

L'obligation de chauffer convenablement le logement est une obligation de résultat et les décisions à cet égard sont constantes et unanimes[278].

La Cour supérieure a déjà estimé qu'une température de 70°F constituait une température convenable[279]. Cette norme a été reprise par la Régie[280]. Ainsi, un locateur qui maintient une température constante de 68°F,

---

277 Maindeville c. Succession B. Denis, [1981] D.R.L.; Riopel c. Placement J.P. Garant Inc., [1981] D.R.L. 221.

278 Ferreira c. Caron, [1981] D.R.L. 191 (R.L.); McLaughlan c. Peetz, [1981] D.R.L. 211; Darby c. Auclair, [1981] D.R.L. 217; Girard c. Immeubles Dijon Inc., R.L. Qué. #18-86-01-29-034 G, 26 mars 1986, Me Raymonde Beaudoin; Morissette c. Société Werte Inc., R.L. Qué. # 18-86-02-10-016 G, 29 septembre 1986, Me Raymone Beaudoin.

279 Broadway Properties Ltd. c. Les Editions Faust Ltée, [1958] C.S. 548; dans Villasante c. Fifteen Thirty Enterprises Inc., [1973] C.S. 930 et dans Gauvin c. Milton Ste-Famille Corp., [1971] R.L. 530 (C.P.). Une température de 60°F fut jugée inacceptable.

280 Kuch c. Entreprises Double J. Inc., J.L. 83-38 (R.L.); Gosselin c. Coop. d'Habitation de Limoilou, R.L. Qué. #18-86-11-17-013 G, 15 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin.

bien que jugée non dangereuse pour la santé mais tout simplement inconfortable, s'expose à devoir subir une diminution de loyer[281].

Outre le système de chauffage, le locateur est encore tenu, dans la plupart des cas, à toutes les réparations d'importance et aux réparations nécessaires à la conservation de l'immeuble.

2.3 Exécution des réparations nécessaires

Au chapitre des réparations devenues nécessaires en cours de bail, la Régie a dû surtout préciser la nature de l'obligation à la charge du locateur. Elle a dû aussi vérifier si le locateur s'était conformé aux prescriptions des articles 1653 et ss C.c. dans l'exécution de ces réparations.

2.3.1 Etendue de l'obligation du locateur

C'est au locateur que revient le devoir d'exécuter toutes les réparations autres que locatives (1605 C.c.) et ce, afin de maintenir le logement dans un bon état d'habitabilité. L'article 1627 C.c. définit les réparations locatives comme étant de menues réparations d'entretien,[282] c'est-à-dire celles que l'on présume devenues nécessaires soit par la faute du locataire ou des

---

281 St-Amand c. Cloutier, R.L. Qué. # 18-86-03-12-026 G, 26 août 1986, Me Marc Bégin; Thomas c. George, J.L. 87-63 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé une décision de la Régie accordant une diminution de loyer en raison du froid prévalant dans le logement loué. Le locateur a admis maintenir une température de 66°F. Le locataire a de plus obtenu 100 $ en dommages-intérêts pour remplacer deux plantes qu'il possédait depuis plusieurs années et qui ont péri en raison du froid; dans l'affaire Darby c. Auclair, [1981] D.R.L. 217. La réglementation municipale prévoyait que tout logement devait être chauffé par un appareil de chauffage capable de maintenir une chaleur d'au moins 68°F dans chacune des pièces habitables lorsque la température extérieure baissait à -20°F. La Régie a refusé d'accorder une ordonnance sous 1656.3 C.c. en estimant qu'une température environnante de 62°F ne représentait pas un danger pour la santé et la sécurité des occupants. En obiter, la Régie semble encline à dire que le résultat eut été différent si le locataire s'était plutôt prévalu du recours en exécution en nature en vertu de l'article 1656 C.c.

282 N.B. La qualification de réparations locatives par la jurisprudence sera étudiée au chapitre relatif aux obligations du locataire et plus précisément celle concernant son obligation de veiller à la conservation des lieux.

membres de sa famille, soit par le simple usage des lieux loués. Les grosses réparations et toutes celles qui résultent du veillissement normal de la chose louée ou celles qui résultent d'un cas fortuit sont à la charge du locateur. Il s'avère toutefois difficile de dresser une ligne directrice quant à la qualification des réparations car cette qualification demeure presque essentiellement une question de fait[283].

De plus, les articles 1605 et 1627 C.c. n'étant pas d'ordre public, il est loisible aux parties d'inclure dans le bail une clause modifiant leurs obligations respectives quant aux réparations à effectuer. Une pareille clause ne pourra toutefois pas écarter l'obligation du locateur quant à certaines réparations concernant la salubrité et la sécurité du logement (1652.2)[284].

A cet égard, la Régie a précisé qu'un locat ne peut se prévaloir d'une tolérance administrative ou encore de l'absence d'autorisation du Ministère des affaires culturelles, en raison de la localisation de son immeuble dans un arrondissement historique, pour justifier son défaut de maintenir le logement en bon état d'habitabilité:

> "Le fait qu'il soit nécessaire d'attendre l'autorisation du ministère des Affaires culturelles pour remplacer les fenêtres, n'exempte pas le locateur de prendre les moyens re-

---

283 Kosny c. Sobol, [1978] C.P. 361; Thermitus c. Appartements Place des Iles, [1981] D.R.L. 227; Grana et Ass. c. Succession Marcel Desrochers, J.L. 85-43 (R.L.); Cadali c. La Prévoyance, [1987] R.R.A. 422 (C.A.). Obligation du propriétaire de réparer une vitre brisée suite au manque de chauffage.

284 Guilmain c. Dulac, [1981] D.R.L. 35. Les locataires avaient loué à un prix modique avec l'intention de rénover. Le locateur devait quand même maintenir le logement en bon état d'habitabilité. L'humidité excessive, le plancher pourri et situé au-dessus d'un vide sanitaire justifiaient la résiliation du bail et des dommages-intérêts car le locateur connaissait ces défauts cachés; Gingras c. Fauteux, J.L. 84-6 (R.L.). Location d'un logement impropre à l'habitation en raison de son insalubrité et des risques d'incendie. Des dommages-intérêts ont été accordés au locataire; Witzig c. Perreault, J.L. 84-125 (R.L.); Vaillancourt c. Pellerin, R.L. Qué. #18-86-08-29-016 G, 15 octobre 1986, Me Marc Bégin. Insalubrité des lieux en raison d'infiltration d'eau dans le sous-sol constaté par deux rapports d'inspecteurs municipaux a conduit à la résiliation du bail.

> quis pour réparer adéquatement celles qui sont brisées, même si c'est temporairement"[285].

Lorsqu'il y a atteinte à la salubrité du logement et à la santé des occupants, un locateur ne peut se soustraire à son obligation de faire les réparations nécessaires.

Le locataire tenu de subir ces réparations jouit cependant d'une protection légale.

2.3.2 Conditions d'exécution des réparations ou améliorations majeures

2.3.2.1 L'établissement des réparations ou améliorations majeures

L'article 1625 C.c. oblige le locataire à subir les réparations urgentes et nécessaires malgré l'incommodité qu'elles lui causent. S'il en était autrement, le locateur "pourrait voir l'exercice de son droit de propriété presque complètement paralysé par son obligation de procurer la jouissance paisible au locataire"[286]. Les articles 1653 et ss. C.c. établissent cependant, en faveur du locataire, des paramètres dans lesquels doivent s'exécuter les réparations nécessaires mais non urgentes.

Ces articles ont été contestés au plan constitutionnel sur la base des articles 5-6-7 et 8 de la Charte des droits et libertés de la personne, L.R.Q. c-12. Le motif d'inconstitutionnalité a été ainsi rejeté:

> "Il est évident que le locateur qui procède à des travaux majeurs intervient dans la vie privée de la locataire et transgresse le droit à l'inviolabilité de la demeure de celle où les travaux ont été exécutés, que la locataire ait été autorisée à y continuer son occupation ou qu'elle ait été forcée d'évacuer les lieux temporairement.

---

285 Fortin c. Gosselin, R.L. Qué. #18-86-10-30-006 G, 14 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a octroyé une diminution de loyer; Bouthillier c. Geiber, J.E. 86-893 (C.P.).

286 Bouchard c. Tanguay, [1987] R.J.Q. 1883 (C.P.)., p. 1887.

> Cependant, lorsque le législateur restreint la portée des articles de la Charte consacrés aux libertés individuelles en permettant au locateur d'entreprendre les réparations et améliorations majeures de l'article 1653 du Code civil, il ne fait qu'exercer le droit que lui confère l'article 9.1 de la Charte puisqu'il prévoit le respect des valeurs démocratiques en permettant la contestation des conditions dont il a imposé l'énumération par avis du locateur à la locataire et qu'il tient compte de l'ordre public et du bien-être général en permettant des améliorations et réparations majeures propres à conserver le stock locatif qui pourrait devenir ruine et disparaître pour l'usage de la collectivité, de sorte que la Cour doit répondre que le législateur était intra vires et qu'il était compétent à adopter les Articles 1653 et 1653.1 du Code civil"[287].

Ont également été rejetées par la Régie des contestations alléguant que l'interdiction faite aux locataires de contester la nature et l'opportunité des travaux de réparation et d'amélioration contituait une violation de leurs droits fondamentaux puisqu'elle les privait de la possibilité de faire valoir leurs arguments quant à la justesse de la décision arbitraire du locateur et donc du droit à une défense pleine et entière (articles 23-24 de la Charte des droits et libertés du Québec).

La Régie a jugé "que l'encadrement du droit du locateur par les dispositions de l'article 1653 et 1653.1 C.c. ajouté aux pouvoirs d'intervention de la Régie assurait le respect des droits fondamentaux des locataires[288].

En tant qu'exception à la règle édictée par l'article 1607 C.c., à savoir l'interdiction faite au locateur de changer la forme ou la destination de la chose, les articles 1653 et ss C.c. reçoivent une interprétation restrictive[289]. Ils ne visent que les réparations et améliorations majeures autres qu'urgentes.

---

287 Régnier c. Fiori, [1987] R.J.Q. 2273 (C.P.); Bertrand et al. c. Fiori, J.L. 87-52 (C.P.). Ces deux causes ont été réunies d'office par la Cour provinciale, les questions en litige étant les mêmes.

288 Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.). Règlement hors cours en appel, 2 mars 1987; Lorelei et al c. Bernard et al., J.L. 87-102 (R.L.).

289 Trottier-Francoeur c. Pelligrini, J.L. 84-45 (C.P.).

La qualification de ce qu'est une amélioration ou une réparation majeure soulève toutefois une certaine controverse.

Dans l'arrêt Trottier-Francoeur c. Pelligrini, le Juge Lajoie de la Cour provinciale a exigé que les travaux de réparation ou d'amélioration révèlent un caractère de nécessité:

> "La preuve ne révèle pas que l'état actuel des lieux menace ruine ni ne met en danger la santé des occupants, leur bien-être ou qu'il y ait nécessité d'une quelconque réparation. Il n'y a aucune preuve de bris, ni de délabrement. La jouissance des lieux est normale et paisible.
>
> Pour le Tribunal, les "travaux" à être exécutés ne constituent pas une amélioration. Pour que ce soit le cas, il faudrait que la sécurité des occupants soit améliorée, que la salubrité soit mieux assurée ou qu'il y ait une augmentation du bien-être des mêmes occupants, ce qui n'est pas le cas en l'espèce."[290]

Cette exigence du caractère de nécessité est restée sans écho auprès de la Régie qui s'est déclarée en désaccord avec le passage de la décision de la Cour provinciale ci-haut reproduit. La Régie a préféré plutôt considérer primordialement l'amélioration et la plus-value dont pourrait bénéficier l'immeuble:

> "Sur ce point, la Régie du logement estime que le juge Lajoie a omis de prendre en considération la définition même de ce qu'est une amélioration dans son sens général, usuel ou commun, tel que le donne le dictionnaire. De plus, monsieur le juge Lajoie ne justifie pas cette assertion sur le texte de la loi et la Régie du logement ne peut, avec tout le respect, y souscrire. Les dépenses et les coûts engendrés par le projet du locateur ne peuvent qu'ajouter une plus-value à l'immeuble, que ce soit lors d'une vente ou même d'une location, puisque les loyers augmenteront invariablement proportionnellement à ces coûts."[291]

---

290 Id.

291 Bubalo c. 13165 Canada Inc., J.L. 85-37 (R.L.). Ce critère de la valeur et de la plus-value apportée à l'immeuble a été appliqué à nouveau par la Régie en raison de l'ampleur des travaux envisagés par le locateur dans Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.).

Pour la Régie, se prononcer sur le caractère de nécessité aurait pour effet d'obliger le tribunal à se pencher sur l'opportunité des travaux alors que l'article 1653.1.5 C.c. interdit formellement au locataire d'en contester la nature ou l'opportunité. Le locataire peut cependant contester la réalité des réparations ou améliorations envisagées:

> "L'interdiction pour les locataires de contester la nature et l'opportunité des travaux comporte tout de même certaines limites et l'une de ces limites est certainement de démontrer que les travaux projetés ne constituent ni des réparations ni des améliorations, en plus d'être susceptibles de diminuer leur jouissance des lieux."[292]

Ont été jugées par la Régie comme des réparations ou améliorations majeures: la démolition d'un espace de rangement[293], la pose d'une porte patio[294] et le changement du système de chauffage[295]. Cependant, le décapage de boiseries pour les remettre à l'état naturel[296], les réparations conduisant à la subdivision du logement[297], les retouches aux divisions modifiant ainsi

---

292 Sorelei et al. c. Bernard et al., J.L. 87-102 (R.L.).

293 Rotman c. Amiron Enr., J.L. 87-43 (R.L.).

294 Rodrigue c. Lecours, R.L. Qué. #18-86-06-05-030 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

295 Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.). Le locataire prétendait qu'il y avait eu une modification des conditions du bail. La Régie précisa que pour qu'il y ait une modification au sens de l'article 1658.1 C.c. il aurait fallu que les frais du chauffage soient transférés du locateur au locataire.

296 Bubalo c. 13615 Canada Inc., J.L. 85-37 (R.L.). On a jugé de même que la transformation d'un plancher de bois franc en plancher de marquetterie ne constituait pas une réparation vu le bon état du plancher; Lorelei et al. c. Bernard et al., J.L. 87-102 (R.L.). Cette transformation ne constituait pas une réparation vu le bon état du plancher ni une amélioration car la marquetterie est de qualité inférieure au bois franc.

297 Vézina c. Pelletier, R.L. Qué. # 18-83-11-25-026 G, 2 avril 1984, Me Claire Courtemanche.

substantiellement les lieux loués[298] et les travaux de rénovation d'envergure[299] ne tombent pas sous le couvert de l'article 1653 C.c.

Un locateur ne peut dans un avis de réparations proposer des travaux ayant pour but d'éluder l'application de l'article 1607 C.c. interdisant au locateur de changer la forme ou la destination des lieux en cours de bail.[300]

2.3.2.2 Les formalités encadrant l'exécution des réparations ou améliorations majeures

- Contenu de l'avis

L'article 1653.1 C.c. précise que le locateur doit donner au "locataire un avis préalable de 10 jours, indiquant la nature des travaux, la date prévue pour leur début et leur durée". S'il est nécessaire que le locataire quitte les lieux pendant l'exécution des travaux, l'avis doit alors mentionner la durée d'évacuation et le montant de l'indemnité offerte. L'avis doit également spécifier les conditions d'exécution des travaux susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux. Le locataire peut contester devant la Régie la validité d'un avis ne respectant pas les conditions essentielles énumérées à l'article 1653 C.c.

La jurisprudence est contradictoire quant à savoir si les mentions exigées par l'article 1653 C.c. sont à ce point essentielles que leur omission puisse entraîner la nullité de l'avis. Certains jugements exigent que l'avis

---

298 Pelletier c. Boisvert et al., R.L. Qué. # 18-86-04-24-008 G, 15 septembre 1986, Me Marc Bégin.

299 Fortin c. Massé, J.L. 87-57 (R.L.). Le plan soumis par le locateur prévoyait le changement de certaines cloisons, le changement de l'emplacement de la cuisine, l'installation à la place de la cuisine de la chambre des maîtres avec porte patio, la disparition d'un corridor etc. La Régie a jugé que par ce projet le locateur contrevenait à l'article 1607 C.c. lui interdisant de changer la forme de la chose louée.

300 Voir Vézina c. Pelletier, R.L. Qué. # 18-83-11-25-026 G, 2 avril 1984, Me Claire Courtemanche; Pelletier c. Boisvert et al., R.L. Qué. # 18-86-04-24-008 G, 15 septembre 1986, Me Marc Bégin; Plamondon c. Croteau et Paquet, R.L. Qué. # 18-86-01-28-008 G, 28 mai 1986, Me Marc Bégin; Carignan c. Jetté, J.L. 87-19 (R.L.).

soit assez précis quant à ces mentions. Ainsi dans l'affaire Chabot[301], la Régie a considéré l'avis nul et sans effet car il ne mentionnait ni la date du début des travaux , ni leur durée. Il en a été décidé de même dans Coleman c. 91984 Canada Ltée[302] et dans Rotman c. Amiron Enr.[303] Dans Nahabet c. Therrien[304], la Régie a également reconnu la nullité d'un avis qui n'indiquait pas la durée de l'évacuation ni la durée de certaines réparations projetées. Deux autres avis, l'un prévoyant une durée et une période d'évacuation de 6 à 8 mois[305] et l'autre, une période d'environ 5 mois[306], ont également été déclarés illégaux, leur formulation étant imprécise.

> "Ces exigences ont toujours été interprétées strictement d'abord en raison du libellé de l'article précité, ensuite par interprétation de l'article 1664 C.c. qui rend ces dispositions d'ordre public.
>
> Tout manquement rend donc l'avis du locateur nul et sans effet, ce qui signifie à toutes fins pratiques que le locateur ne peut entreprendre lesdits travaux."[307]

Par contre nous avons relevé un certain nombre de décisions moins rigoureuses quant au contenu obligatoire de l'avis. Ainsi, dans une affaire où le projet du locateur de remplacer la fenestration du salon par une porte-patio n'était pas spécifiquement décrit, la Régie a considéré que l'expression "nouvelles fenêtres" contenue dans l'avis incluait cette possibilité.[308] Un avis mentionnant que des rénovations majeures seraient exécutées pendant environ deux mois et que le logement devrait être libéré pour le 9 janvier 1981

---

301 Chabot c. Soc. et Coop. Hab. Milton Parc, [1980] D.R.L. 55.

302 [1981] D.R.L. 183.

303 J.L. 87-43 (R.L.).

304 J.L. 83-36 (R.L.).

305 Lefebvre c. Stelka Inv. and Cons. Inc., J.L. 83-86 (R.L).

306 Carignan c. Jetté, J.L. 87-19 (R.L.). La nature des travaux violait également l'article 1607 C.c. puisqu'ils visaient à subdiviser le logement.

307 Rotman c. Amiron Enr., J.L. 87-43 (R.L.).

308 Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.). Règlement hors cour en appel, 2 mars 1987.

n'a pas été déclaré nul, le régisseur informant plutôt le locateur qu'il n'avait qu'à contester la condition quant à l'évacuation s'il la croyait abusive[309]. Dans Frejberg c. Constructions Norvège Ltée[310], on a jugé encore que l'avis n'avait pas à mentionner la durée nécessaire à l'exécution de chacun des travaux. Une nuance a été également apportée par la Régie quant à l'obligation d'indiquer les conditions dans lesquelles les travaux doivent s'effectuer. Cette exigence n'aurait sa raison d'être en autant que l'évacuation temporaire des lieux n'est pas requise[311].

La Cour provinciale dans l'affaire Razac[312], n'a pas voulu trancher la question préférant se retrancher derrière un obiter:

> "Le tribunal juge que même si de façon expresse la durée des travaux n'est pas mentionnée, elle s'infère des termes même de l'avis et ce, sans ambiguïté.
>
> Le tribunal se demande si les dispositions de l'article 1664 C.c. sont exigeantes au point qu'il faille se plier à un formalisme tel que le locateur est obligé, sous peine de nullité de l'avis, d'indiquer expressément la durée des travaux, même si les termes de son avis le laissent voir implicitement.
>
> Le tribunal ne répond pas à cette question car les faits mis en preuve démontrent que le locataire, sans attendre la décision de la Régie du logement, a quitté les lieux alors qu'il n'y était pas contraint."[313]

Le débat demeure donc entier.

- Délai de l'avis

Le délai de l'avis de réparations majeures se calcule de la date de l'envoi et non de la réception de l'avis[314]. Le locataire peut dans les 10

---

309 Giroux c. Investissements St-Sauveur, [1981] D.R.L. 29.

310 J.L. 82-12 (R.L.).

311 Bubalo c. 131615 Canada Inc., J.L. 85-37 (R.L.).

312 Razac c. Thwin, J.L. 85-10 (C.P.).

313 Id., p. 13.

314 Freijberg c. Construction Norvège Ltée, J.L. 82-12 (R.L.).

jours de la réception de l'avis s'adresser à la Régie pour faire modifier ou annuler une condition qu'il juge abusive mais il ne peut, comme on l'a vu, contester la nature des travaux[315].

- Contestation de l'avis

La Régie peut imposer au locateur les conditions qu'elle estime justes et raisonnables[316]. A cet égard, la Régie jouit d'un pouvoir discrétionnaire; chaque cas étant un cas d'espèce[317]. Ces conditions ont pour objectif de protéger le droit du locataire à la jouissance paisible des lieux[318] et de lui assurer une juste indemnité s'il doit évacuer les lieux.

Dans la détermination de l'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire, la Régie a précisé que la réclamation des frais de déménagement et la différence de loyer ne pouvaient être demandées par le biais d'une action en dommages-intérêts. Un locataire doit procéder selon l'article 1653.1.3 C.c. Il est à noter que la loi oblige de plus le locateur à faire des offres relativement au coût de l'évacuation mais laisse au tribunal le soin d'apprécier la suffisance du montant offert si le locataire le lui demande[319].

La Régie n'accorde en principe que les frais encourus par l'évacua-

---

315 Trottier-Francoeur c. Pelligrini, J.L. 84-45 (C.P.). Le nouvel article 1653.1.2 C.c. permet au locataire d'obliger s'il y a lieu le locateur à justifier l'opportunité de l'évacuation.

316 Borik c. Immeuble 5160 Ch. Queen Mary Inc., J.L. 84-56 (R.L.); O'Connor c. Sogisgue Inc., J.L. 84-17 (R.L.); Régnier c. Fiori, [1987] R.J.Q. 2273 (C.P.). La Cour provinciale a modifié certaines conditions imposées par la Régie.

317 Bubalo c. 131615 Canada Inc., J.L. 85-37 (R.L.).

318 Nahabet c. Therrien, J.L. 83-36 (R.L.).

319 O'Connor c. Sogisque Inc., J.L. 84-17 (R.L.). Avant les modifications de la Loi modifiant la loi sur la Régie du logement et le Code civil, L.Q. 1987, c. 77, l'article 1653 C.c. n'obligeait pas le locateur à faire des offres relativement au coût de l'évacuation.

tion temporaire et non pas ceux résultant d'une réinstallation définitive[320]. La Régie a jugé que dans le montant de la compensation lors d'une évacuation temporaire, le locateur n'avait pas à supporter la différence de loyer lorsqu'il ne s'agit pas de logements comparables au niveau de la qualité[321].

La Régie refusera toutefois d'imposer certaines conditions qui ne lui paraissent pas nécessaires. Ainsi la Régie a jugé excessive et non fondée une demande visant à imposer aux locateurs l'obligation de fournir un cautionnement:[322]

> "La Régie juge excessive et non fondée la demande des locataires afin que soit imposée aux locateurs l'obligation de fournir un cautionnement. De même la demande que leur soit versé un montant compensatoire de 1 000,00 $ pour les inconvénients, laquelle demande s'apparente beaucoup plus à des dommages-intérêts qu'aux conditions justes et raisonnables que la Régie peut imposer dans le cadre de l'article 1653.1 précité."

La Régie a également refusé d'accorder une ordonnance pour imposer au locateur l'obligation de terminer les travaux à l'intérieur du délai imparti car la preuve ne démontrait pas de mauvaise foi de la part du locateur ni son intention de se soustraire à ses obligations[323].

En ce qui a trait à l'obtention par le locateur des permis municipaux requis pour effectuer les travaux, la Régie se refuse à en faire une condition préalable à l'envoi de l'avis.

---

320 Ouellet c. Limoiloge, R.L. Qué. # 18-86-01-15-040 G, 27 février 1986, Me Raymonde Beaudoin. Il est donc juste que le locateur paie au locataire ses frais de déménagement et un dédommagement pour les autres dépenses et pertes de service.

321 Fortier c. Tremblay, R.L. Qué. #18-86-12-30-026 G, 25 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin.

322 Lorelei et al. c. Bernard et al., J.L. 87-102 (R.L.). Une demande de cautionnement a également été rejetée par la Régie dans Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.).

323 Powell c. Déry, id..

> "Les locataires argumentent à l'effet que le locateur contrevient aux lois et règlements en vigueur car il n'a pas en sa possession les permis nécessaires pour l'exécution des travaux projetés.
>
> Le tribunal juge que les locataires n'ont pas démontré de façon satisfaisante que le locateur n'aurait pas, en temps utile, ces permis. Comme les locataires n'ont pas établi que ces lois et règlements sont ceux visés par l'article 1652.2 C.c. , la Régie n'est pas le tribunal qui convient pour en assurer le respect. Enfin, le tribunal conclut que, dans le cadre de l'article 1653 C.c., elle n'a pas à tenir compte de l'émission des permis et ajoute qu'il en va de même si les travaux ne rencontraient pas les exigences de la Loi sur les architectes."[324]

S'il y a contestation, les travaux ne peuvent être commencés tant que la décision n'a pas été rendue. Toutefois, la Régie ne peut, par le biais d'une demande sous 1653.1 C.c., sanctionner le défaut du locateur, de ne pas avoir respecté la loi en ayant entrepris les travaux avant que le tribunal ne statue sur la demande. Le locataire doit dans cette hypothèse, exercer d'autres recours pour faire sanctionner ce manquement à la loi[325].

Si les travaux se terminent avant la période d'évacuation prévue, le locateur doit offrir au locataire de retourner dans les lieux. Un locateur qui en profiterait pour relouer son logement pourrait se voir condamner à verser des dommages-intérêts au locataire lésé[326].

A la fin des travaux, le locateur a l'obligation de remettre le logement en bon état de propreté, à défaut de quoi tous les recours civils sont ouverts (1653.3 C.c.). L'étendue de cette obligation s'établit en fonction du type de logement, de son état avant le début des travaux et du prix du

---

324 Bubalo c. 131615 Canada Inc., J.L. 85-37 (R.L.); Voir au même effet Powell c. Déry, id.; Lorelei et al. c. Bernard et al., J.L. 87-102 (R.L.). Dans cette décision, la Régie a tout simplement avisé les locateurs de se procurer les permis avant de débuter les travaux.

325 Rotman c. Amiron Enr., J.L. 87-43 (R.L.).

326 Gariépy c. Productions Photo Inc., J.L. 87-89 (R.L.). L'impossibilité pour le locateur de communiquer avec le locataire pour l'avertir que les travaux s'étaient terminés plus tôt que prévu de même que son inexpérience à évaluer la durée des travaux ne constituent pas des arguments valables pouvant justifier la relocation du logement par le locateur.

loyer[327]. Le locateur ne peut par le biais d'une entente avec le locataire se libérer de cette obligation. Une pareille entente serait déclarée inopérante car contraire aux dispositions de l'article 1655.3 C.c.[328].

La Régie du logement dans l'application des dispositions concernant l'obligation d'entretien a cherché à concilier les normes statutaires et réglementaires visant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité avec l'obligation générale faite au locateur de maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la durée du bail. Les décisions répertoriées nous permettent de conclure que la Régie est consciente du rôle qui lui a été dévolu quant à l'amélioration des logements et quant à la nécessité de veiller à assurer aux locataires le droit au maintien dans les lieux.

La jurisprudence de la Régie n'apparait pas encore définitivement fixée sur certains points comme la détermination des réparations majeures, la qualification des grosses réparations et le caractère impératif ou non des formalités de l'avis de réparations ou améliorations majeures.[329] De l'ensemble des arrêts anlaysés, nous constatons cependant que les régisseurs exercent, en général, leur pouvoir discrétionnaire à bon escient.

3. Obligation de Garantie

A l'obligation de maintenir les lieux en bon état d'habitabilité s'ajoute l'obligation de procurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués pendant toute la durée du bail (1604, al. 3 C.c.). Le locateur doit donc s'abstenir de tout fait personnel qui aurait pour effet de troubler le loca-

---

327 Hetcht c. Varvarigos, J.L. 83-70 (R.L.). Diminution de loyer a été accordée jusqu'à ce que le locateur exécute son obligation (1611 C.c.); Bélanger c. Chalifour, R.L. Qué. # 18-86-04-09-034 G, 7 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin; Seigneur c. Office municipal d'habitation de Québec, R.L. Qué. # 18-86-03-03-007 G, 18 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

328 Hetcht c. Varvarigos, id..

329 Les modifications apportées à l'article 1653.1 C.c. (Loi modifiant la loi sur la Régie du logement et le Code civil, L.Q. 1987, c. 77) n'indiquent pas si les formalités sont impératives mais apportent néanmoins des précisions quant à la nécessité d'une offre d'indemnité et quant au droit du locataire de refuser l'évacuation.

taire. Il doit le garantir contre certains troubles provenant des tiers ou des colocataires (1608-1609, 1635 et 1636 C.c.). Il doit aussi garantir contre les vices cachés (1606 C.c.) et contre les troubles de droit (1609 C.c.). Il doit de plus s'abstenir de changer la destination des lieux (1607 C.c.). En vertu de l'article 1664 C.c., les articles 1606, 1607, 1609, 1635 et 1636 sont tous d'ordre public. De plus, les obligations qui en découlent constituent des obligations de résultat[330] mais elles s'évaluent toutefois en fonction des lieux loués[331].

La Régie a rendu de nombreuses décisions concernant l'obligation de garantie du locateur. Quoiqu'il ne soit pas toujours facile de distinguer si les recours exercés par les locataires suite à des défauts cachés ou à des manques de réparations résultent de l'obligation d'entretien ou de garantie, il n'en demeure pas moins que ces recours sont ceux qu'exercent le plus fréquemment les locataires.

La Régie, comme nous le verrons, n'attache pas une grande importance à la distinction entre l'obligation de garantie, la jouissance paisible des lieux et l'obligation d'entretien et cherche à assurer aux locataires une réparation adéquate du préjudice qu'ils ont subi par suite des vices ou défauts de la chose ou par suite de troubles de fait ou de droit.

3.1 Maintien des services et accessoires existants lors de la conclusion du bail

L'obligation de garantir la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail s'entend d'abord du maintien des services et accessoires existant au moment de la conclusion du bail. Le locateur doit les maintenir durant tout le bail.

---

330 Campanella c. Garceau, J.L. 84-38 (R.L.); Bertrand c. Gaudreault, R.L. Qué. # 18-83-11-16-013 G, 13 janvier 1984, Me Yvon Besner; Veilleux c. Complexe Immobilier ASLK Ltée, R.L. Qué. # 18-86-08-21-016 G, 19 juin 1987, Me Claire Courtemanche. A contrario: Bergeron c. Placement Rocknill, J.L. 84-10 (R.L.) (obligation de moyen).

331 P.S.A.G. Placements Ltée c. Laberge, J.E. 87-98 (C.S.) (bail commercial); Corp. de développement Toulon c. Labrèche, J.E. 87-173 (C.S.), (bail commercial).

La responsabilité du locateur a été engagée lorsqu'il a supprimé certains services comme: la privation d'un cagibi[332], la cessation de la gratuité du service de laveuse/sécheuse[333], la privation de l'usage de l'escalier et de la cour arrière[334], l'impossibilité de se servir d'une hotte de façon sécuritaire[335] et l'interruption du service de climatisation[336].

Par contre, en l'absence de mention au bail, la perte de certains services et d'accessoires tels que le stationnement et l'accès à la cour arrière[337], le service d'un concierge[338], l'utilisation d'une piscine[339], n'a pas été considérée par la Régie comme une modification aux conditions prévalant lors de la conclusion du bail puisque ces services constituaient plutôt des privilèges.

3.2 Garantie contre les vices et défauts de la chose louée

L'obligation de garantie est le plus souvent invoquée en raison des vices et défauts cachés du logement loué. En vertu de l'article 1606 C.c., le

---

332 De Nobili c. Candruvest Trust, [1981] D.R.L. 207 (R.L.); Gosselin c. Appartements Bellevue, J.L. 83-112 (R.L.); Dorion c. Larochelle, R.L. Qué. # 18-83-11-17-011 G, 28 mai 1984, Me Raymonde Beaudoin; Bérubé c. Sentenne, J.L. 85-64 (C.P.) Infirme la décision de la Régie.

333 Lévesque c. Guy Hins Inc., C.P. Rimouski # 100-02-00033-815, 28 août 1981, J. MIchel Lemieux.

334 St-Laurent c. Zamkowiec, J.L. 87-35 (C.P.) Infirme décision de la Régie.

335 Chamberland c. Immeubles 414 Inc., R.L. Qué. # 18-86-01-21-016 G, 23 juillet 1986, Me Marc Bégin.

336 Fairway House c. Levi, J.L. 87-66 (C.P.). Le locateur n'a pu procéder à la réparation du système plus tôt en raison du manque de pièces de rechange qu'il a fallu faire venir des Etats-Unis. Même s'il s'agit d'un cas de force majeure, ce motif ne peut faire échec à une demande en diminution de loyer.

337 Ménard c. Tryfon, R.L. Qué. # 18-83-11-01-011 G, 20 février 1984, Me Marie-André Jobidon.

338 McGrowan c. Glenalin Inc., J.L. 85-48 (R.L.). Le nouveau concierge est non-résidant.

339 Madsen c. Paquin, J.L. 84-114 (C.P.).

locateur doit garantir le locataire contre les vices et défauts de la chose louée qui en empêchent ou en diminuent l'usage, qu'il les connaisse ou non. La responsabilité du locateur augmente s'il connaissait les défauts ou était présumé les connaître. Dans ce cas, il devra non seulement accomplir ce qui est nécessaire afin de réparer le vice ou le défaut mais il sera également tenu des dommages que pourrait subir le locataire par suite du vice caché.

Cette garantie s'applique à la chose louée elle-même et à ses accessoires[340]. La garantie ne jouera cependant pas lorsque les défauts invoqués par le locataire constituent des vices apparents. Un vice est apparent lorsque le locataire aurait pu en constater la présence à la suite d'un examen attentif lors de la location[341] ou lorsque le locataire était en mesure de connaître le trouble dès la signature du bail.[342]

Quand la présence de vices ou défauts est établie, l'application de la présomption de connaissance opère un renversement du fardeau de preuve. Il incombe alors au locateur de prouver qu'il ne connaissait pas ou ne pouvait être en mesure de connaître les vices et défauts de la chose louée.[343]

---

340 Séguin c. Heller Notofin, [1977] R.L. 451 (C.P.). Inondation dans le logement suite à un bris de tuyau situé dans le corridor adjacent. Cependant, dans l'affaire Cie d'assurance Canadienne Nationale c. Jardins Mérici Inc., [1978] C.P. 223, la Cour a refusé d'appliquer l'article 1606 C.c. suite à la rupture d'un tuyau d'eau passant à l'intérieur d'une cloison séparant deux pièces. L'appartement où le tuyau s'est brisé ne pouvant être considéré comme un accessoire à l'appartement habité par le locataire assuré. Hamel c. Hamel, 1973 C.A. 693. Dans cette cause, il avait ét jugé que l'article 1614 C.c. (ancien) n'avait pas d'application car le vice provenant d'une chose extérieure. L'article 1606 C.c. est désormais assez large pour inclure les accessoires. Le locateur sera responsable sans doute en raison de l'obligation que le bail met à sa charge de procurer la jouissance paisible et aussi en raison des défauts. L'avantage de l'article 1606 C.c. est qu'il crée une présomption.

341 A.M. MOREL, Le louage d'une habitation en droit québécois, Collection Droit et Consommateur, Montréal, Université de Montréal, 1978, no 204..

342 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.) (présence de blattes); Boivin c. Lepage R.L. Qué. # 18-86-11-24-015 G, 7 juillet 1987, Me Marc Bégin (infiltrations d'eau).

343 Séguin c. Heller Notofin Ltd., [1977] R.L. 451 (C.P.). Le locateur ne connaissait pas ni n'était présumé connaître le défaut caché ayant entraîné le bris du tuyau. La cause exacte n'a d'ailleurs pu être déterminée par

Le locateur demeure responsable des dommages causés par les vices et défauts qu'il connaissait ou était présumé devoir connaître. Si le locateur ne connaissait pas les défauts mais les a connus par la suite ou s'il a été mis en demeure par le locataire d'y remédier et ne l'a pas fait, il devient alors responsable des dommages causés au locataire après sa connaissance effective ou après la mise en demeure.[344]

L'obligation de garantie édictée par l'article 1606 C.c. place le locateur dans une situation plus exigeante que celle du vendeur. Il est en effet tenu de tous les vices ou défauts qui se manifestent en cours de bail[345] en plus de ceux existant au moment de la passation du contrat[346], alors que le vendeur voit son obligation restreinte aux défauts existants au moment de la vente.

A l'égard des défauts et vices cachés qui se manifestent en cours de bail, il appartient au locataire de mettre le locateur en demeure (1652.6 C.c.). A défaut, il ne pourra pas réclamer des dommages-intérêts.[347]

La distinction entre vices cachés et manque de réparations est tou-

---

les témoins; Schevrwegs c. Complexe Immobilier A.S.L.K. Ltée, R.L. Qué. # 18-86-04-30-010 G, 21 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin. Dommages suite à une infiltration d'eau. La preuve ne démontre pas que le locateur connaissait ou était présumé connaître les défauts affectant la toiture. Légaré c. Petit, R.L. Qué. #18-86-12-18-018 G, 7 juillet 1987, Me Claire Courtemanche. Infiltration d'eau suite à un bris de tuyau à l'extérieur de l'immeuble. Le plombier a indiqué que ce genre de bris arrive sans avertissement. La présomption de connaissance n'a pu trouver application dans ce dernier cas.

344 Racine Greater Shows c. Cité de Québec, [1974] C.A. 62; Walsh Ltd. c. Barrett, [1979] R.L. 487 (C.A.); Woods-French c. Boulanger, [1983] C.S. 574.

345 Lauzon c. Leclair, [1975] C.P. 222.

346 Simard c. Léger, J.L. 84-16 (R.L.). Parquet de marqueterie inégal. Le locateur a immédiatement consenti à résilier le bail.

347 Domingue c. Simard, [1979] D.C.L. 94 (C.P.).

jours difficile à déterminer. Le critère établi par M. Durnford[348] voulant que le défaut caché soit quelque chose d'inhérent à la bâtisse demeure toujours très utile. Cette distinction est toutefois moins importante depuis la réforme du droit du louage. Les restrictions aux possibilités de recours que soulevait l'ancien article 1641 C.c. lorsqu'il s'agissait du défaut de faire des réparations ou améliorations ne se posent plus.[349] Les articles 1610 et 1656 C.c. donnent maintenant droit à tous les recours prévus dès qu'il y a manquement à une obligation du locateur. Aux recours en diminution de loyer[350] et en résiliation de bail[351] prévus à l'article 1606 C.c. peuvent s'ajouter tous les autres recours. C'est ainsi que la Cour supérieure a étendu aux vices et défauts cachés, le recours en rétention de loyer.[352]

Comme sous l'ancien droit, le recours en dommages-intérêts est toutefois conditionnel, en matière d'obligation de garantie contre les vices cachés, à la connaissance effective ou présumée du vice par le locateur.[353]

---

348 J.W. DURNFORD, "The Landlord's Warranty against Defects and the Recourses of the Tenant", (1969) 15 McGill L.J. 361; "The Landlord's Obligation to Repair and the Recourses of the Tenant", [1966] 44 R. du B. Can. 477.

349 G. Lebeau Ltée c. Caisse d'Entraide Economique de Valleyfield, [1982] C.S. 250.

350 Ménard c. Lapointe, [1976] C.P. 426. Fissure dans le réservoir de la chasse d'eau; Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enrg., J.L. 84-53 (R.L.). Infiltration d'eau.

351 Ménard c. Lapointe, id.; Domingue c. Simoneau, [1979] D.C.L. 94 (C.P.).

352 G. Lebeau Ltée c. Caisse d'Entraide Economique de Valleyfield, [1982] C.S. 250. Problème d'humidité et de drains. Il y a eu enregistrement d'un désistement d'appel le 30 août 1982 concernant ce jugement.

353 Central Mutual Inc. Co. c. Côté, [1972] C.A. 46. Incendie causé par une défectuosité dans le système électrique. Action en dommages-intérêts rejetée car il ne s'agissait pas d'un défaut apparent ou connu du locateur; Racine Greater Shows c. Cité de Québec, [1974] C.A. 62. Infiltrations d'eau survenues en cours de bail. Absence de dénonciation au locateur d'où rejet de l'action en dommages-intérêts; Ménard c. Lapointe, [1976] C.P. 426. Impossibilité de déterminer la cause de la fissure dans le réservoir de la chasse d'eau. Locateur ne pouvait pas connaître le vice; Séguin c. Heller Notofin Ltd., [1977] R.L. 451 (C.P.); Walsh Ltd. c. Barrett, [1979] R.L. 487 (C.A.). Un dégât d'eau a causé des dommages à des marchandises entreposées dans le sous-sol de l'immeuble loué. Action en dommages-intérêts a été rejetée car le locateur ne connaissait pas le vice du mur du sous-sol et le locataire a fait défaut de dénoncer le vice au locateur pour

Le locataire se verra débouter de son action en dommages-intérêts si le locateur démontre qu'il a pris tous les moyens raisonnables pour tenter de remédier à la situation dès qu'il a eu connaissance du problème.[354] On constate cependant que par l'octroi d'une diminution de loyer, la Régie tente souvent de palier aux inconvénients que subit le locataire par suite de défauts diminuant la jouissance paisible des lieux.

On peut regretter que la Régie s'en tienne trop fidèlement à la jurisprudence établie et ne donne pas à l'obligation de garantie une interprétation plus large à laquelle pourtant les locataires pourraient être en droit de s'attendre.

Heureusement, en ce qui concerne la garantie de conformité aux normes de sécurité et de salubrité, les locataires sont davantage protégés.

3.3 Garantie de conformité prévue à l'article 1652.2 C.c.

L'obligation de garantie contre les vices cachés comporte un élément supplémentaire: en vertu de l'article 1652.2 C.c., le locateur est tenu de

---

qu'il le répare; Larkin c. Claude Payette Inc., J.E. 83-1019 (C.A.). Inondation causée par le bris du système de gicleur. La cause du bris demeure inconnue et il y avait absence de connaissance par le locateur du défaut caché. Simard c. Séger, J.L. 84-16 (R.L.). Suite à l'enlèvement du tapis, le parquet de marqueterie s'est révélé inégal. Mis au courant de ce vice de construction, le locateur a consenti à résilier le bail. Toutefois, étant donné qu'il ne connaissait pas ou n'était pas présumé connaître ce défaut, il n'a pas été tenu responsable des dommages subis par le locataire; Sénécal et Lapointe c. Andrae, J.L. 84-43 (R.L.). Infiltration d'eau en raison de fissures dans le solage. La preuve n'a pas démontré que le locateur connaissait ou était présumé connaître ce vice de construction; Schevrwegs c. Complexe Immobilier A.S.L.K. Ltée, R.L. Qué. # 18-86-04-30-010 G, 21 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin; Mathieu c. Hôtel Château Grande-Allée, R.L. Qué. # 18-86-04-02-012 G, 10 octobre 1986, Me Claire Courtemanche. Dommages causés par un incendie dont la cause demeure inconnue. CONTRA: Lauzon c. Leclair, [1975] C.P. 222. Le locateur a été tenu responsable des dommages causés par l'inondation du sous-sol en raison du refoulement des égoûts, vu l'absence du clapet de sécurité pourtant exigé par la réglementation municipale.

354 Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enrg., J.L. 84-53 (R.L.); Séguin c. Heller Notofin Ltd., [1977] R.L. 451 (C.P.); Simard c. Léger, J.L. 84-16 (R.L.).

garantir la conformité du logement aux lois et règlements municipaux ou autres concernant la sécurité et la salubrité d'un logement.

Si la preuve est faite de la non-conformité d'un logement à une disposition normative, les tribunaux reconnaissent qu'il y a là un manquement à une obligation imposée au locateur par le bail. Tous les recours civils sont alors ouverts. Ainsi dans l'affaire Haince c. Roy,[355] la Cour provinciale a annulé un bail et rejeté une action en recouvrement de loyer parce que le logement était situé dans un sous-sol et contrevenait aux règlements municipaux relatifs à l'habitation.[356] De tels règlements, dit le tribunal, constituent des dispositions d'ordre public entraînant la nullité de tout contrat violant ses prohibitions.[357]

La Régie pourra ordonner au propriétaire de rendre le logement conforme à la loi. Ainsi la Régie, dans l'affaire Riopel[358], a émis une ordonnance sous 1656.3 C.c. afin que le locateur installe un système de chauffage adéquat et qu'il effectue certaines réparations au niveau des fenêtres et des portes de façon à rendre le logement conforme au règlement municipal concernant la salubrité et la sécurité du logement.

Le contenu de l'obligation de conformité s'avère fort étendu puisqu'il comprend des normes édictées dans de nombreux règlements gouvernemen-

---

355 J.E. 80-45 (C.P.).

356 Règlement sur l'habitation en général, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 15. Ce règlement est adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, L.R.Q., c. Q-2.

357 Verville c. Mibamane, [1980] D.R.L. 91 (C.P.). Résiliation accordée en faveur du locataire; Chana c. Tilford, [1981] D.R.L. 9. La Régie s'est déclarée sans juridiction étant donnée la nullité ab initio du bail. Cette décision a été confirmée en appel; Gingras c. Richard, R.L. Qué. # 18-86-11-18-015 G, 2 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin (résiliation en faveur du locataire).

358 Riopel c. Placement J.P. Garant Inc., [1980] D.R.L. 221. Par contre dans l'affaire Darby c. Auclair, [1981] D.R.L. 217. La Régie a refusé d'émettre une ordonnance sous 1656.3 C.c. en décidant qu'une température de 62° F ne représentait pas un danger pour la santé et la sécurité des occupants. La réglementation municipale prévoyait l'obligation de maintenir une température de 68°F.

taux ou municipaux. Il y aurait certes une plus grande assurance de qualité des logements si le règlement dont parle l'article 1652.2 alinéa 2 C.c. était adopté.

Le pouvoir d'édicter ce règlement se retrouve à l'article 108 alinéa 1 de la Loi sur la Régie du logement. Il y est stipulé que le gouvernement pourra prescrire des normes minimales concernant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité d'un logement. L'adoption d'un tel règlement par le gouvernement constituerait un véritable code de l'habitation applicable à la grandeur du Québec.

L'obligation de garantie ne vise pas seulement le bon état du logement, elle a pour but d'assurer en outre la jouissance paisible et utile des lieux loués.

3.4 Garantie contre les troubles résultant du fait du locateur

Garant de son fait personnel, le locateur doit s'abstenir d'agissements malveillants ou harassants à l'égard des locataires et de tout acte provoquant une éviction totale ou partielle des lieux loués et de leurs dépendances.

3.4.1 Agissements répréhensibles du locateur

Le locateur est responsable contractuellement en vertu de l article 1604 al. 3 C.c. des actes qu'il pose et qui entravent la jouissance paisible du locataire. Très souvent, particulièrement devant les tribunaux de droit commun, les locataires ont eu tendance à se prévaloir de l'article 1053 C.c. de recours en dommages-intérêts suite aux agissements répréhensibles du locateur. De telles actions en dommages-intérêts ont été accueillies, par exemple, dans les cas suivants: le changement de serrures d'accès empêchant un locataire de prendre possession de ses effets personnels[359], l'abus de procédures à l'en-

---

359 Bélanger c. Mardelli, [1980] D.C.L. 111 (C.P.). Ce comportement du locateur avait pour but d'évincer le locataire en défaut de payer son loyer; Lavoie c. Bélanger, J.E. 79-967 (C.P.). Le locateur n'était pas justifié de changer les serrures en raison du non paiement du loyer par le

contre d'une locataire âgée[360], et l'expulsion illégale de l'occupant d'un logement[361]. Des dommages-intérêts ont également été accordés au locataire suite à l'enlèvement injustifié par le locateur des meubles garnissant le logement[362].

Devant la Régie du logement, les recours des locataires apparaissent davantage motivés par une inexécution de l'obligation de garantie du locateur. C'est ainsi qu'il a été jugé que les agissements suivants constituaient de la part du locateur, des manquements à l'obligation de garantie de son fait personnel.

- exiger le départ de la locataire parce que cette dernière avait invité sa soeur à passer la nuit dans sa chambre[363]

- évincer le locataire de sa chambre suite à un changement de serrures[364]

---

locataire.

360 Chichepartiche c. Brulé Duval, J.E. 86-113, [1986] D.L.Q. 22 (C.P.). La Cour a également accordé des dommages exemplaires en vertu des articles 48 et 49 de la Charte des droits et libertés de la personne, (L.R.Q., chap. C-12).

361 Ferster c. Raoul Blouin Ltée, [1986] R.J.Q. 1482 (C.P.). Des dommages exemplaires en vertu de l'article 8 et 49 de la Charte des droits et libertés de la personne, ont été refusé: l'abus de droit n'ayant pas un caractère répétitif et vu l'absence de malice des locateurs.

362 Cody c. Labrie, [1979] D.C.L. 82 (C.P.). Application du principe que nul ne peut se faire justice à soi-même. Il y a eu également dans cette affaire, un changement de serrures de la part du locateur afin d'expulser les locataires.

363 Pepin c. Abdestem Aged, R.L. Qué. # 18-86-06-09-008 G, 1 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. Recours du locateur en dommages-intérêts a été rejeté car la locataire en quittant les lieux n'a fait qu'accéder à sa demande.

364 Université de Montréal c. Villeneuve, J.L. 82-18 (R.L.). La Régie a émis une ordonnance d'exécution en nature car le locateur possédait une autre chambre de libre; Un recours en dommages-intérêts en raison du déguerpissement du locataire dans Investir et Gestion A. Brixi Ltée c. Brassard, J.L. 84-64 (R.L.) a été rejeté. Le déguerpissement ayant eu lieu suite à une menace du locateur de changer les serrures si le locataire ne payait pas son loyer avant une date déterminée.

- interrompre le chauffage durant l'été[365]

- harceler le locateur (téléphones, visites)[366]

- retarder indûment à faire les réparations qui s'imposent.[367]

L'inexécution de l'obligation de garantie du fait personnel du locateur a encore été invoquée en raison de modifications unilatérales à la forme et à la destination de la chose louée.

3.4.2 Changements à la chose louée

Le locateur ne peut en cours de bail changer la forme ou la destination de la chose louée y compris ses accessoires et dépendances[368].

> Cette prescription se comprend, car celui qui s'est porté preneur d'un logement d'une certaine configuration a droit à ce que la forme ne soit pas changée car cela peut ne pas convenir à ses besoins; la chose transformée ne sera plus la même que celle sur laquelle l'accord de volonté a porté.
>
> De plus, chambarder complètement l'ordonnance des pièces d'un logement, comme il est projeté ici, entraîne un préjudice en soi parce qu'il force le locataire à utiliser son logement différemment de ce qui avait fait l'objet de son consentement, et à moins du consentement du locataire, ceci ne peut être permis."[369].

---

365 Vachon c. Dion, R.L. Qué. # 18-86-09-16-001 G, 17 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Des dommages-intérêts ont été accordés au locataire. Cette décision est conforme à celle rendue par la Cour provinciale dans Sanielevici c. Finkel, J.L. 85-26 (C.P.). Où on a accordé au locataire des dommages-intérêts pour compenser toutes les fois où le locateur a coupé l'eau chaude et le chauffage sans avis préalable et pour des durées déraisonnables.

366 Ponting et al. c. Di Pierdominico, [1980] D.R.L. 14. La Régie a émis une ordonnance sous 1656.2 C.c. enjoignant le locateur à cesser d'importuner les locataires et à effectuer les réparations demandées; Plouffe c. Viau, J.L. 87-68 (C.P.). Incursions injustifiées du locateur dans le logement.

367 Côté c. Munroe et al., R.L. Qué. # 18-86-08-13-011 G, 14 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le très mauvais état du logement joint à l'inaction du locateur a permis au locataire d'obtenir la résiliation du bail.

368 A titre de complément, voir A.M. MOREL, op. cit., note 5, nos 291 à 299.

369 Fortin c. Massé, J.L. 87-58 (R.L.).

Dans l'affaire Sochaczevski,[370] la Cour supérieure a ainsi sanctionné par le biais d'une diminution de loyer le changement de forme résultant de la privation de l'accès à la salle de lavage. Dans Thibault c. Gendron[371], la résiliation du bail a été prononcé en faveur du locataire d'un logement situé au-dessus d'un local qui avait été utilisé tour à tour comme dépanneur, entrepôt, commerce de pièces d'auto et pour finir comme salle de billard.

A l'occasion d'une opposition à un avis d'améliorations et de réparations majeures (1653.1 C.c.), la Régie a jugé que le fait de transformer des planchers de bois en planchers de marquetterie ne constituait pas cependant un changement de forme prohibé par l'article 1607 C.c.:

> "La Régie considère cependant que l'expression "forme" doit s'interpréter dans un sens plus strict et par conséquent se limiter à la configuration du logement, sa superficie, le nombre de pièces et l'emplacement de ces pièces. Cette prohibition ne s'étend donc pas à l'apparence du logement ou au type de matériaux utilisés, éléments pour le moins subjectifs et également susceptibles d'être modifiés lors de travaux d'envergure."[372]

Par contre, le changement de l'emplacement de la cuisine pour en faire une "dînette" et pour installer à la place de la cuisine la chambre des maîtres avec porte-patio a été considéré comme une modification contrevenant aux prescriptions de l'article 1607 C.c.[373].

Les recours en résiliation de bail ou en diminution de loyer et en dommages-intérêts s'avèrent appropriés lorsque le locateur change la forme ou la destination des lieux loués ou effectue des réparations non urgentes ou non

---

370 Sochaczevski c. Reimblatt, [1976] C.S. 575. Il y a eu en appel un règlement hors cours intervenu le 9 mai 1978.

371 [1980] D.R.L. 6.

372 Lorelei et al. c. Bernard et al., J.L. 87-102 (R.L.).

373 Fortin c. Masse, J.L. 87-58 (R.L.).

autorisées en vertu de l'article 1653 C.c. Ainsi dans l'affaire Casuccio[374], la Régie a résilié le bail et condamné le locateur à des dommages-intérêts exemplaires en vertu de l'article 49 de la Charte des droits et libertés de la personne[375] pour avoir fait des travaux majeurs en vue de transformer l'immeuble en édifice à bureaux et rendant ainsi le logement du locataire impropre à l'habitation. Le recours en résiliation a également été accueilli lorsqu'un locateur avait mis deux mois à exécuter des travaux dans le salon du locataire qui à la fin avait déguerpi[376].

Le Code civil apporte un tempérament au principe voulant que le locateur ne puisse changer la forme des lieux, il s'agit des réparations urgentes. L'article 1625 C.c. permet au locateur de faire durant le bail les réparations qui sont nécessaires et urgentes, i.e. celles qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail sans mettre en péril la solidité ou l'existence de l'immeuble. Il s'agit donc de grosses réparations (art. 1605 et 1625 C.c.). Lorsque celles-ci sont urgentes, le preneur doit, en principe, les subir.

Si les réparations occasionnent une incommodité au locataire, ce dernier pourra demander une diminution de loyer.[377] Si elles rendent le logement inhabitable ou causent un préjudice sérieux, le recours en résiliation de bail pourra être exercé par le locataire. Ces mêmes recours pourront être exercés lorsque le préjudice causé au locataire résulte de troubles ou d'inconvénients causés par des tiers.

3.5 Garantie contre les troubles résultant du fait des tiers

---

374 Casuccio c. Corpo. de Gestion de Ste-Foy Inc., J.L. 87-70 (R.L.). La Régie y a vu la violation des articles 7 et 8 de la Charte, i.e. "la demeure est inviolable" et "nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite".

375 L.R.Q., c. C-12.

376 Forest c. Nadeau, R.L. Qué. # 18-83-12-02-012 G, 19 avril 1984, Me Marie-Andrée Jobidon.

377 Dans l'affaire Briant c. Construction Alary Ltée, J.L. 87-84 (R.L.). La Régie a accordé une diminution de loyer importante (20%) en raison de la construction par le locateur d'un étage supplémentaire au-dessus du logement du locataire.

La Régie est fréquemment saisie de litiges mettant en cause le propriétaire et des co-locataires ou des tiers fauteurs de trouble.

La responsabilité du locateur varie selon que les troubles sont causés par des tiers étrangers au locateur ou par des colocataires.

3.5.1 Troubles de fait des tiers

Il revient en principe au locataire de faire cesser les troubles causés par les tiers puisque ces tiers échappent au contrôle du locateur. L'article 1608 C.c. ne tient pas le locateur responsable du fait de tiers. Cependant, cet article précise qu'en cas de diminution de jouissance, le locataire peut prendre un recours en diminution de loyer ou en résiliation de bail (1608 al. 2 C.c.). Comme l'article 1608 C.c. n'est pas d'ordre public, la Régie a reconnu la validité d'une clause inscrite au bail et prévoyant qu'il n'y aurait pas de diminution de loyer en cas d'un conflit de travail affectant le service domestique et le service de surveillance de l'immeuble[378].

La notion de tiers de l'article 1608 C.c. ne couvre pas les mandataires du locateur. Ainsi il a été reconnu qu'une personne qui s'engageait auprès du locateur pour fournir de l'eau aux locataires agissait à titre de mandataire du locateur et par conséquent liait le locateur par ses actes.[379]

A l'égard des troubles de fait des tiers, le locateur ne pourrait être tenu responsable que s'il y a faute ou négligence de sa part[380]. Les actions en dommages-intérêts intentées par des locataires ont été rejetées dans les cas suivants: infiltration d'eau due au fait du propriétaire du lot

---

378 Boisvert c. Hôtellerie Parc des Braves, (Atelier 7), [1981] D.R.L. 61. Bail dans une résidence pour personnes âgées).

379 Delorme c. Brouillette, J.L. 85-65 (R.L.). Action en dommages-intérêts accordée en faveur des locataires; l'eau s'étant avérée impropre à la consommation.

380 Forget c. Groupe Jean-Talon Ass., R.L. Qué. # 18-86-04-29-035 G, 7 octobre 1986, Me Gilles Joly. L'action en dommages-intérêts intentée par le locataire a été rejetée.

voisin[381], infiltration d'eau causée par un déversement provenant du logement de l'étage supérieur[382], construction par le locateur d'un immeuble sur un lot voisin et contigu[383], effondrement du plafond causé par le dégel des tuyaux[384], livraison tardive d'un logement en raison d'un conflit de travail affectant les ouvriers de la construction.[385]

3.5.2 Troubles de fait des colocataires

3.5.2.1 Conditions de la garantie

Avant la réforme de la loi sur le louage en 1973, on se demandait si un locataire ayant subi un dommage par la faute d'un colocateur pouvait exercer un recours contre le locateur en vertu de son obligation de lui fournir la jouissance paisible (1604 c) C.c.) ou si ce locataire devait être considéré comme un tiers au sens de l'article 1608 C.c. et, par conséquent, n'avoir aucun recours contre le locateur.[386]

Les articles 1635 et 1636 C.c. sont venus mettre un terme aux difficultés soulevées par la doctrine et la jurisprudence quant à la responsabilité du locateur pour les troubles de fait causés à un locataire par un colocataire. Le locataire fautif est dorénavant responsable des dommages qu'il cause aux autres locataires (1635 C.c.) mais le locateur peut également être pour-

---

381 Sénéchal c. Roberge, R.L. Qué. # 18-86-09-12-010 G, 8 juillet 1987, Me Claire Courtemanche.

382 Sénéchal et Lapointe c. Andrae, J.L. 84-43 (R.L.).

383 Briant c. Construction Alary Ltée, J.L. 87-84 (R.L.). Dans cette décision, la Régie a assimilé le locateur à un tiers pour les fins de cette construction. Les inconvénients subis par le locataire ont été compensés par une diminution de loyer.

384 Gervais c. Tho, J.L. 83-31 (R.L.). La preuve a établi que ce sont des pannes d'électricité qui ont entraîné le gel des tuyaux. La faute était donc imputable à l'Hydro-Québec et non au locateur. Une diminution de loyer a été accordée au locataire.

385 Larose c. Ent. P.E. Babin Inc., J.L. 87-83 (R.L.). Une diminution de loyer a toutefois été accordée.

386 J.W. DURNFORD, "The Liability of the Landlord for the Acts of Co-tenants", (1968) 14 McGill L.J. 1.

suivi. L'article 1636 C.c. accorde au locataire troublé les recours en résiliation de bail, en diminution de loyer et en dommages-intérêts.

Cependant, le locataire avant de prendre un de ces recours devra mettre le locateur en demeure de remédier à la situation.[387]

La Cour d'appel[388] a écarté l'application des articles 1635 et 1636 C.c. dans le cas de conflit entre deux locataires. Elle n'a pas reconnu qu'on puisse forcer un locataire à ouvrir ses portes afin qu'on effectue dans son logement des modifications pour le bénéfice d'un autre local.

De même, la Régie a écarté l'application de ces articles lorsque des problèmes de comportement apposaient deux locataires d'un même logement:

> "Le tribunal considère que le comportement brutal de l'un des membres de l'unité d'occupation peut lui être opposé mais non au locateur qui n'a aucune autorité sur les relations de type matrimonial entre les colocataires."[389]

Pour que la responsabilité du locateur soit engagée, il faut que le trouble persiste; il ne doit pas s'agir d'un acte isolé. En effet, le fondement de la responsabilité du locateur repose sur sa négligence à mettre un terme au fait reproché.[390]

---

387 Immeubles Roussin Ltée c. Trans-Canada Musique Service Inc., [1981] C.P. 315; Cohen c. Vinaric, [1979] C.P. 372; Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.). La Cour provinciale a jugé que le locataire qui désire se prévaloir de l'article 1636 C.c., doit envoyer au locateur une mise en demeure écrite avec indication d'un délai raisonnable pour remédier au problème.

388 Marchand c. Syndicat canadien de la fonction publique, J.E. 83-148 (C.A.).

389 Bouchard c. Bouchard, J.L. 85-29 (R.L.).

390 Construction Madrid Inc. c. Vachon, [1979] D.C.L. 99 (C.P.). L'appareil stéréophonique n'ayant joué à volume élevé qu'une fois, la démarche de résiliation a été rejetée; Office municipal d'habitation de Trois-Rivières c. Paille, [1980] D.R.L. 94 (C.P.). Plainte d'un seul co-locataire concernant le bruit fait par des enfants. Il a été prouvé que sur réception d'une mise en demeure le tout est rentré dans l'ordre. L'action en résiliation a été rejetée vu l'absence de preuve concernant le caractère de permanence du bruit.

Il faut également qu'il s'agisse d'un trouble anormal excessif[391] et non d'inconvénients normaux et inhérents à toute occupation multiple d'un immeuble d'habitation[392].

Dans l'appréciation des troubles affectant la jouissance normale des lieux, le tribunal peut parfois tenir compte de certains éléments subjectifs. Ainsi dans Cohen c. Vinaric, la Cour provinciale a tenu compte de l'âge des locataires:

> Ces bruits, même s'ils peuvent sembler ordinaires aux oreilles des plus jeunes (bicyclette à roue de plastique, courses le matin et le soir dans le corridor, tous genres de manifestation d'ébats d'enfants manifestement hyperactifs), ont été prouvés à la satisfaction du Tribunal, qui croit que le trouble de jouissance est subjectif, certains bruits étant plus fatigants selon l'âge des personnes.
>
> Or, c'est, de l'opinion du présent Tribunal, ce qui s'est passé en le présent cas. La demanderesse devait comprendre que l'on impose moins facilement à un couple d'âge moyen des bruits plus facilement supportables par de plus jeunes locataires.[393]

Dans d'autres décisions, la Régie a tenu compte d'éléments tenant à

---

170 Jean c. Dumas, R.L. Qué. # 18-86-10-31-017 G, 13 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin. La résiliation a été accordée en raison des bruits excessifs ayant lieu à des heures tardives. Les locataires sont tenus de tolérer la présence d'enfants et les bruits de la vie normale à des heures raisonnables.

392 Sampson c. Peel Plaza Apartments Ltd., [1979] D.C.L. 212 (C.P.), p. 214; Domaine des Grands Boulevards Enr. Phase II c. Collin, C.P. Qué. # 200-02-000243-859, 23 décembre 1985, J. Denis Lavergne. L'action en résiliation du locataire a été rejetée car le locataire n'a pas démontré que les bruits excédaient le seuil du raisonnable eu égard au fait que l'immeuble comportait 121 autres logements. La Cour provinciale a infirmé la décision de la Régie.

393 [1979] C..P. 372, p. 372.

la nature de l'immeuble[394] et à la qualité de la construction[395] pour décider si un locateur devait ou non être tenu responsable.

A moins qu'il ne puisse être exonéré de toute responsabilité, le locateur a l'obligation d'agir avec célérité pour faire cesser les troubles causés par un colocataire dès qu'il en a été dûment avisé. La Régie considère l'obligation du locateur de faire régner la paix et l'ordre dans son immeuble comme en étant une de résultat[396]. En cas d'inexécution, le locataire troublé aura droit à une diminution de loyer[397] ou à la résiliation du bail selon le cas[398]. Toutefois en ce qui regarde l'octroi de dommages-intérêts, la Régie permettra au locateur de se défendre à une demande de dommages-intérêts en prouvant qu'il a agi en bon père de famille, i.e. en démontrant qu'il s'est

---

394 Fournier c. Forgues, R.L. Qué. # 18-86-02-12-066 G, Me Marc Bégin. L'action en diminution de loyer a été rejetée problèmes de bruits s'expliquant par l'âge avancé de l'immeuble; Bilodeau c. Immeubles Li-Mo Enr., R.L. Qué. # 18-86-11-04-032 G, 2 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. L'action en résiliation n'a pas été accordée.

395 Domaine des Grands Boulevards Enr. phase II c. Collin, C.P. Qué. # 200-02-000243-859, 23 décembre 1985, J. Denis Lavergne; Bilodeau c. Immeubles Li Mo Enr., R.L. Qué. # 18-86-11-04-032 G, 2 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. Problèmes d'insonorisation résultant des défauts de construction; Office municipal d'habitation de Trois-Rivières c. Paille, [1980] D.R.L. 94; Collin c. Laplante, [1978] D.C.L. 113 (C.P.). Troubles de jouissance causés par la présence de 5 enfants. Action en résiliation du locateur a été rejetée en raison, entre autres, de la diminution de qualité de l'insonorisation dans la construction d'immeubles à loyers modiques.

396 Beaulieu c. Blouin, R.L. Qué. # 18-83-12-05-13 G, 30 mars 1984, Me Claire Courtemanche: locataire voisin bruyant; Bergeron c. Succession Joseph Paradis, R.L. Qué. # 18-86-04-11-015 G, 4 novembre 1986, Me Claire Courtemanche: sous-locataires bruyants

397 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.). Présence persistante d'insectes causée par l'état de grande malpropreté du logement d'un colocataire. La demande en diminution de loyer pour une période donnée a été rejetée pour deux motifs: le locataire n'a pas accepté l'offre du locateur de fumiger et d'autre part, il n'a pas envoyé de mise en demeure écrite.

398 Alder c. Pelletier, [1980] D.C.L. 81 (C.P.). La Cour provinciale a jugé que le déguerpissement du locataire était justifié étant donnée l'inaction du locateur à remédier à la situation (présence de coquerelles et les bruits causés par les voisins); Zacharias c. Burak Ent. Corp., [1980] D.R.L. 37. Groupe de musiciens jouant de la musique de 5 à 6 jours par semaine.

montré diligent[399] et qu'il a pris tous les moyens nécessaires pour faire cesser le trouble:

> "L'obligation de combattre les insectes domestiques n'a pas toujours la même intensité, pour les fins de la responsabilité en dommages du locateur. Elle est de garantie lorsque le trouble constituait un défaut caché dès la conclusion du bail (art. 1606), de moyens s'il provient de la faute d'un autre locataire (art. 1636, 2e al.) et de résultat dans les autres cas.
>
> La preuve d'une diligence raisonnable suffirait à exonérer le locateur dans l'espèce, à cause de la conduite fautive de la voisine du rez-de-chaussée. Mais la distinction importe peu en définitive. Il n'a rien fait de toute façon et sa seule excuse, à part les fautes de la locataire, consiste dans son mauvais état de santé"[400].

Le locateur n'est pas obligé d'attendre d'être poursuivi par un locataire; il peut, dès qu'un locataire est source de tracasseries pour les autres locataires, exercer contre ce dernier les recours en dommages-intérêts ou en résiliation de bail si le trouble s'avère persistant et sérieux[401]. La Régie

---

399 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.).

400 Voir encore: Jobin c. Savard, R.L. Qué. # 18-83-11-16-017 G, 17 décembre 1984, Me Raymonde Beaudoin. La demande en diminution de loyer a été accordée mais étant donné que le locateur a essayé de régler le problème de bruit, l'action en dommages-intérêts a été rejetée; Fortin c. Cerda, R.L. Qué. # 18-86-07-15-004 G, 17 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin. Enfants causant des bruits excessifs; Couture c. 2173-5212 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-24-025 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. Enfants bruyants.

401 Lapointe c. Longpré, J.L. 84-124 (R.L.). Locataire bruyant et ce, à des heures très tardives; Bertrand c. Leclerc, R.L. Qué. # 18-86-02-24-068 G, 23 mai 1986, Me Michel Dubé. Locataire éprouvant des problèmes de comportement. La Régie a accordé la résiliation malgré la preuve concernant la mauvaise insonorisation; Beaulieu et Ferland c. Frageau, R.L. Qué. # 18-83-11-11-004 G, 7 décembre 1983, Me Yvan Besner. Preuve de vacarme infernal, nécessitant à maintes reprises l'intervention de la police et l'arrestation de l'un des locataires pour désordre. Letarte c. Complexe Immobilier A.S.L.K. Ltée, R.L. Qué. # 18-86-06-11-031 G, 10 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. L'épouse du locataire s'est avérée la source de conflits à l'égard de certains autres locataires. Il y a eu de sa part, harcèlement dégénérant en agression verbale et physique. Cette situation étant devenue intenable, la résiliation a été accordée. Zogopoulos c. Bohonis et al., J.L. 87-21 (R.L.). Locataire bruyant et recevant des visiteurs en nombre excessif à des heures tardives. La situation s'étant améliorée depuis l'introduction de la demande en

usera de son pouvoir discrétionnaire dans certains cas, pour ordonner plutôt au locataire de se conduire en bon père de famille (art. 1656.6 C.c.).[402]

Dans l'analyse des décisions où des troubles de fait des colocataires ont été évoqués, les troubles originant de la présence d'enfants et de la garde d'animaux méritent une considération particulière.

3.5.2.2 Présence d'enfants

Au chapitre des troubles de fait occasionnés par les agissements des colocataires, nous ne pouvons passer sous silence ceux provenant de la présence d'enfants. Ces derniers engagent par leurs faits et gestes la responsabilité contractuelle de leurs parents en tant que locataires.

La Cour provinciale et la Régie reconnaissent que le locateur qui accepte de louer à des locataires ayant des enfants s'expose à certains inconvénients[403]. Il doit donc faire preuve de discernement en acceptant de jeunes parents ayant des enfants turbulents car il peut s'exposer à devoir accorder des diminutions de loyer aux autres locataires victimes d'une diminution de la jouissance normale des lieux[404].

---

résiliation, cette dernière a été rejetée.

402 Girard c. Bourget et al., R.L. Qué. # 18-86-06-02-006 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. Le fait que la plupart des plaintes écrites des autres locataires soient postérieures à la demande et que la locataire fautive fasse preuve de bonne volonté et soit prête à modifier son comportement, a conduit la Régie à lui accorder une autre chance de façon à ce qu'elle améliore sa conduite; O.M.H. Montréal c. Williams, J.L. 83-133 (R.L.). Le locataire n'ayant pas pris les dispositions nécessaires pour ne plus troubler les autres locataires telles qu'imposées par l'ordonnance, la Régie a donc accordé la demande de résiliation du locateur.

403 Tulini c. Oppolon, [1980] D.R.L. 83. La résiliation demandée par le locateur à l'encontre de la locataire et de ses 5 enfants âgés entre 15 et 23 ans a été rejetée vu l'absence de preuve quant à la permanence du bruit. La preuve n'a pas démontré que les bruits et ennuis invoqués ont rendu inhabitable et insupportable l'acceptation de l'immeuble; Collin c. Laplante, [1978] D.C.L. 113 (C.P.).

404 Cohen c. Vinaric, [1979] C.P. 372. Une diminution de loyer a également été accordée dans Déry c. Mobilog Inc., R.L. Qué. # 18-86-08-21-021 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Comportement de la locataire et de

Par contre, lorsque ces tribunaux sont saisis de demandes en résiliation de bail[405] ou en diminution de loyer[406] de la part de locataires, ils rappelles que ces derniers doivent aussi s'attendre à la présence d'enfants dans les immeubles à logements et que pour voir leurs demandes accueillies, ils doivent établir que les bruits dépassent le cadre de ceux de la vie normale:

> "La preuve est contradictoire et ne démontre pas d'une façon satisfaisante que les enfants d'une autre locataire de l'immeuble font du bruit au point de justifier la résiliation du bail des demanderesses ou de leur accorder une diminution de loyer. En décidant d'habiter un immeuble à logements multiples, les locataires doivent tolérer les bruits de vie normale de leurs voisins y compris ceux dus à la présence d'enfants dans l'immeuble. Or, dans le présent cas, il n'a pas été démontré d'une façon satisfaisante que les enfants dont on se plaint, qui sont des enfants en bas âge, sont anormalement bruyants. Au surplus, le tribunal constate que les demanderesses sont les seules dans tout l'immeuble qui se sont plaint de ces enfants."[407]

ou encore que ces bruits ont un caractère régulier et répétitif[408].

---

son fils qui fait de la motocyclette.

405 Bilodeau c. Immeubles Li-Mo Enr., R.L. Qué. # 18-86-11-04-032 G, 2 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. La résiliation a été rejetée, la preuve étant contradictoire; Leroux et Bernier c. (M.R.M. 1978) Inc., Les Immeubles Monserrat, R.L. Qué. # 18-83-12-13-009 G, 4 avril 1985, Me Raymonde Beaudoin. Bruits causés par des enfants de 2 1/2 ans et 5 ans. La demande de résiliation a été rejetée mais la preuve s'est avérée suffisante pour justifier une diminution de loyer.

406 Couture c. 2173-5212 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-24-025 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin; Fortin c. Cerda, R.L. Qué. # 18-86-07-15-004 G, 17 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin.

407 Leroux et Bonnier c. (M.R.M. 1978) Inc., Les Immeubles Monserrat, R.L. Qué. # 18-83-12-13-009 G, 4 avril 1985, Me Raymonde Beaudoin.

408 Jean c. Dumas, R.L. Qué. # 18-86-10-31-017 G, 13 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin. Bruits excessifs à des heures tardives; Robitaille c. Boivin, R.L. Qué. # 18-86-01-03-013 G, 9 mai 1986, Me Raymonde Beaudoin. Bruits excessifs causés par la locataire et son enfant qui court, saute et frappe sur le plancher très tôt le matin et cela s'échelonne sur toute la journée; Giroux et Dupuis c. Vézina, R.L. Qué. # 18-86-09-05-006 G, 18 décembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Problème de comportement des parents et des enfants; Quesnel c. Lepage, [1980] D.R.L. 42 (R.L.). La Régie a rendu une

Si la Régie manifeste une certaine tolérance à l'égard des troubles résultant de la présence d'enfants dans les immeubles à logements[409], le locataire-parent doit néanmoins tenter de minimiser les troubles et surveiller le comportement de ses enfants. C'est la constante qui ressort des décisions de la Régie.[410]

3.5.2.3 Présence d'animaux

La présence d'animaux constitue une source fréquente de tracasseries et envenime souvent les rapports entre colocataires et entre locateur et locataires.

La Régie reconnaît, en principe, la validité des clauses générales d'interdiction d'animaux contenues dans les baux:

> "Le tribunal ne partage pas l'opinion du locataire à l'effet que la clause du bail interdisant la présence

---

ordonnance sous 1656.6 C.c. afin que le locataire se comporte en bon père de famille et qu'il prenne les dispositions nécessaires pour contrôler ses deux enfants; Office municipal d'Habitation de Trois-Rivières c. Paille, [1980] D.R.L. 94. Bruits causés par la locataire et ses 4 adolescents. L'action est rejetée vu l'absence de permanence des bruits et de plus l'immeuble présente des défauts de construction et d'insonorisation des murs.

409 Quesnel c. Lepage, [1980] D.R.L. 42 (R.L.); Couture c. 2173-5212 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-24-025 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin; Tulini c. Oppolon, [1980] D.R.L. 94.

410 Jobin c. Savard, R.L. Qué. # 18-83-11-16-017 G, 17 décembre 1984, Me Raymonde Beaudoin. Diminution de loyer a été accordée; Couture c. 2173-5212 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-24-025 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin; Fortin c. Cerda, R.L. Qué. # 18-86-07-15-004 G, 17 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin; Lacombe c. Beaulieu, R.L. Qué. # 18-86-09-09-002 G, 17 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. La résiliation demandée par le locateur a été accordée. La locataire, de son propre aveu, a déclaré avoir peu de contrôle sur ses deux enfants âgés de 6 et 10 ans; Laurie c. Pimentel, [1980] D.R.L. 49. Résiliation accordée au locateur. La sous-locataire qui vit avec ses 7 enfants n'exerce aucun contrôle sur ses enfants. Dion c. 2173-5212 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-19-029 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a accordé une dernière chance à la locataire en lui ordonnant, en vertu de 1656.6 C.c., de prendre les moyens requis pour contrôler le comportement de son enfant.

d'animaux dans le logement soit discriminatoire et abusive. De même, la Régie a juridiction en vertu de l'article 28 de sa loi constitutive pour disposer du problème qui lui est soumis puisqu'il s'agit d'un problème relatif au bail entre les parties. C'est dans le bail que se trouve la clause d'interdiction d'animaux, et c'est également dans ce bail que le locataire s'est engagé à respecter et à faire respecter les règlements adoptés par les copropriétaires pour cet immeuble dans lequel est situé le logement. Quant à la tolérance invoquée par le locataire, elle ne concerne pas ce logement mais un autre logement et l'immeuble dont le locateur n'est pas propriétaire. Le locataire ne peut donc opposer cette tolérance au locateur."[411]

Ces clauses s'inscrivent dans le contexte de la qualité des logements et ne sont pas en soi déraisonnables et contraires à l'article 1664.11 C.c., ni contraires à la Charte québécoise des droits et libertés[412].

Confronté à une poursuite judiciaire pour non-respect de la clause d'interdiction, le locataire peut cependant tenter de démontrer que la clause est déraisonnable compte tenu des circonstances. Cette preuve n'est pas facile. Ainsi la Régie a jugé que la décision d'une coopérative d'appliquer, avec rigueur, la clause d'interdiction de toutes espèces d'animaux après avoir pendant plusieurs années toléré la présence d'animaux dans les logements, n'était pas déraisonnable[413]. La Régie a encore statué qu'une clause d'inter-

---

411 Beauchamp c. Dumas, R.L. Qué. # 18-86-03-07-001 G, 1 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le locataire garde un chien dans son logement malgré la clause d'interdiction contenue au bail. La Régie a émis une ordonnance sous 1656.6 C.c. afin de donner une dernière chance au locataire d'exécuter son obligation puisque c'était l'unique problème opposant les deux parties.

412 Pinsonneault et al. c. Watson, J.L. 87-51 (R.L.), le régisseur a rejeté l'argument de la locataire à l'effet que la clause d'interdiction d'animaux violait l'article 1 de la Charte des droits et libertés du Québec qui stipule: "tout être humain a droit à la vie, ainsi qu'à la santé, à l'intégrité et à la liberté de sa personne". Le locateur n'aynat pas enfreint les droits fondamentaux de la locataire, sa demande d'exécution en nature a été accordée.

413 Lemieux c. Coop. d'Habitation Place Neuviale, R.L. Qué. # 18-86-09-11-002 P 861112 et # 18-86-10-20-013 G, 2 juin 1987, Me Claire Courtemanche. Sur 110 locataires, il ne reste plus que 4 locataires possédant encore des chiens ou des chats. La Régie a ordonné en vertu de 1656.6 C.c., au locataire de se départir de son chat.

diction n'était pas abusive même si le locateur appliquait la clause de façon discrétionnaire puisqu'il tolérait la présence des chats.[414]

Il va de soi que le locataire ne peut se défendre en plaidant l'ignorance de la clause du bail interdisant les animaux. Il lui appartient de prendre connaissance du bail avant de le signer.[415]

Le locataire ne peut davantage se prévaloir de la tolérance de la part du locateur à la présence d'un animal malgré la clause d'interdiction contenue dans le bail. Le tribunal refusera, en général, de tenir compte de cette tolérance puisque cela contredirait les termes d'un écrit valablement fait (1234 C.c.).[416]

S'il est cependant mis en preuve que c'est la détérioration des relations entre les parties qui a incité le locateur à se prévaloir de la clause d'interdiction jusque là non appliquée, le tribunal pourra juger que la demande est abusive.

---

414 Côté et Généraux, c. Lachance, R.L. Qué. # 18-86-02-11-029 G, 31 juillet 1986, Me Claire Courtemanche; Perron Allard c. Claude Simoneau Inc., R.L. Qué. # 18-86-03-03-004 G, 12 janvier 1987, Me Marc Bégin. La Régie a émis une ordonnance sous 1656.4 C.c. et a reconnu qu'une telle clause d'interdiction, s'inscrivant dans un contexte de qualité d'immeuble, n'était pas déraisonnable au sens de 1664.11 C.c.; Pinsonneault et al. c. Walson, J.L. 87-51 (R.L.). Vu les circonstances, la Régie a estimé que la clause d'interdiction n'était pas déraisonnable. Le locataire gardait dans son logement, un chien "Labrador" enfermé dans une boîte toute la journée.

415 Masson c. Immeubles Laberge Enr., R.L. Qué. # 18-86-09-03-015 G, 16 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. La Régie n'a pas résilié immédiatement mais a émis une ordonnance (1656.6 C.c.) pour que le locataire se départisse de son chien "Doberman" vu la preuve de préjudice sérieux causé au locateur et aux colocataires en raison des aboiements et du problème d'excréments.

416 Société d'habitation du Québec c. Bernard, [1980] D.R.L. 104 (C.P.); Dans l'affaire Office Municipal d'Habitation de Longueuil c. Blanchet, J.E. 88-690 (C.P.). La Cour provinciale a infirmé une décision de la Régie rejetant la demande d'ordonnance d'exécution en nature d'une clause d'interdiction de garder des animaux contenue au bail. Le fait pour le locataire d'avoir bénéficié durant environ 15 ans d'une tolérance de la part du locateur à l'égard de la présence de son chien, ne pouvait lui donner le droit d'ignorer la clause d'interdiction à laquelle il avait valablement souscrit en renouvelant son bail.

> La Cour appuie sa décision sur le jugement rendu par l'honorable juge Bernard Desjarlais dans la cause de Matioli c. Lecours, alors que le locateur ferme les yeux sur la présence d'un animal malgré l'interdiction du bail. Ce n'est qu'après que les bonnes relations entre les parties se soient détériorées pour des raisons étrangères à la présence de l'animal dans le logis de la locataire qu'il décide de demander l'application de la cause du bail qui interdit la présence d'animaux dans le logement loué.
>
> On se retrouve dans les mêmes circonstances relativement au présent dossier. Le locateur en subit aucun préjudice suite à l'inexécution de cette clause du bail. Sa demande est abusive et injustifiée."[417]

Dans l'affaire Thivierge[418], la Régie a rendu un jugement allant dans le même sens en refusant d'émettre une ordonnance en faveur du locateur étant donné qu'il tolérait le chat de la locataire depuis longtemps et qu'il avait formulé sa demande après être allé en fixation de loyer.

Pour que la présence d'un animal, contrairement à une clause du bail, soit un motif de résiliation du bail ou d'éviction du locataire, il faut que le locateur en subisse un préjudice sérieux. Les décisions de la Cour provinciale sont constantes à cet effet.

> "Le manquement par le défendeur de la clause dans un bail concernant la présence de chiens dans un logement ne constitue pas, en soi, une clause de résiliation du bail. Cependant, une telle clause peut permettre au propriétaire d'exiger l'annulation du bail si la présence d'animaux constitue pour les autres locataires une perte de jouissance paisible des lieux loués et des inconvénients tel qu'un préjudice sérieux est causé aux autres locataires des lieux. Tout locataire doit se comporter de façon telle que son comportement ne puisse d'aucune façon être source

---

417 Gélinas c. Gauthier, [1987] R.J.Q. 661 (C.P.). Infirme une décision de la Régie qui avait émis une ordonnance pour que la locataire se départisse de son chien.

418 Thivierge c. Société Tousigo Inc., R.L. Qué. # 18-86-09-24-0336, 4 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin.

d'ennuis ou d'inconvénients sérieux pour les autres locataires."[419]

La Régie exige également que le locateur prouve qu'il y a entrave sérieuse à la quiétude des autres locataires[420] pour accorder une demande de résiliation ou pour l'émission d'une ordonnance sous 1656.6 C.c.[421].

---

419 S.C.H.L. c. Bégin, [1978] C.P. 142, p. 145. Le fait que certains locataires craignaient la présence du chien "Berger allemand" joint à un problème de propreté des lieux a permis au locateur d'obtenir la résiliation du bail; Pigeon c. Veereate, [1979] C.P. 367. Les agissements d'un chat et la négligence des locataires à faire cesser les troubles en résultant ont conduit à la résiliation de leur bail; Société d'Habitation du Québec c. Bernard, [1980] D.R.L. 104 (C.P.). Absence de preuve quant au préjudice engendré par la présence d'un chien. La demande de résiliation du locateur a été rejetée; Della Valle c. Francesca, J.L. 85-2 (C.P.). Le locateur n'a pas démontré que le chien aboyait de façon à troubler la paix dans l'immeuble. Sa demande de résiliation a été rejetée.

420 Thivierge c. Société Tansigo Inc., R.L. Qué. # 18-86-09-24-033 G, 4 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. Une ordonnance sous 1656.6 C.c. a été refusée au locateur pour que le locataire se départisse de son chat; Adm. Villeneuve Inc. c. Goulet Lacombe, J.L. 85-76 (R.L.) La résiliation a été refusée au locateur vu son défaut d'établir que le comportement du chien causait un préjudice sérieux aux autres locataires. Bélanger c. Thériault, R.L. Qué. # 18-86-01-14-011 G, 14 avril 1986, Me Claire Courtemanche. Dans cette décision, la demande de résiliation a été rejetée vu l'absence de preuve quant au préjudice subi et l'acquiescement par le locateur lors de la signature du bail à la présence du chien (Bouvier des Flandres); Coop. d'Habitation Beausoleil c. Hogan, J.L. 85-72 (R.L.). La demande de résiliation du locateur concernant la présence de 3 chats et 1 chien a été refusée pour absence de préjudice sérieux. La Régie a cependant émis une ordonnance sous 1656.6 C.c. pour obliger le locataire sous peine de résiliation du bail à se défaire de ses 2 lapins car ils constituaient des nuisances au sens de la réglementation municipale. La Régie n'a pas considéré l'attaque faite par le chien envers l'enfant d'une colocataire, puisqu'il s'agissait d'un acte isolé et qu'en vertu des notions de responsabilité quant à la garde d'animaux, il appartiendrait à la locataire lésée de faire valoir ses droits; Bouliane c. Mendelsohn, J.L. 87-53 (R.L.). Dans le cadre de la location d'un condominium situé dans un immeuble luxueux, le locataire, suite au non-respect de la clause d'interdiction concernant la garde d'animaux (sauf droits acquis) contenue dans la réglementation de l'immeuble et la convention de copropriété, s'est vu ordonner en vertu de l'article 1656.6 C.c., de se départir de son chien, un "Golden retriever" de 50 livres dans un délai de trois mois de la date de la décision. La preuve a démontré que la présence du chien causait un préjudice sérieux au locateur.

421 Flaux c. Otis, R.L. Qué. # 18-86-08-21-011 + 861003, 24 février 1987, Me Marc Bégin.

Lorsqu'une ordonnance est émise, le locateur doit agir avec une certaine célérité pour demander la résiliation du bail si l'ordonnance n'est pas respectée par le locataire. Ainsi un locateur qui laisse s'écouler 20 mois avant d'agir, verra sa demande rejetée.[422]

Au lieu de demander la résiliation du bail, le locateur peut préférer demander l'exécution en nature de l'obligation du locataire (1656.4 C.c.). Nous avons constaté qu'il existait au sein de la Régie deux courants de pensée quant au fardeau de preuve incombant alors au locateur. Le premier courant assimile ce recours à celui de l'injonction mandatoire prudent et limite l'ordonnance d'exécution en nature aux cas exceptionnels puisque la sanction en cas de non-respect est l'outrage au tribunal (art. 112 Loi sur la Régie du Logement). Le locateur qui désire obtenir gain de cause doit établir qu'il y a risque d'un tort sérieux et irréparable.[423]

L'autre courant, plus libéral, n'exige, de la part du locateur, que la preuve d'une violation formelle de la clause d'interdiction contenue au bail. On reconnait au locateur le droit fondamental d'exiger l'exécution en nature de l'obligation volontairement assumée par le locataire.

> "Même si la preuve ne permettait pas de conclure au préjudice sérieux, ce qui n'est pas le cas, je considère que le locateur, dans les cas qui le permettent, et ce l'est ici, peut toujours demander l'exécution en nature de l'obligation de son cocontractant, le locataire, préjudice sérieux ou pas. Il est à noter que l'article 1065 du Code civil, qui est la règle générale en matière contractuelle, prévoit la résiliation en cas d'inexécution, même en l'absence de préjudice sérieux. Ceci indique à quel point le législa-

---

422 Larin c. Allaire-Chouinard, J.L. 85-25 (C.P.). Le temps écoulé et le comportement du locateur prouvent que le locateur a renoncé à l'exécution de l'ordonnance et à son droit de demander la résiliation.

423 Pasaretti c. Tsatas, R.L. Mtl. # 32-03-567-01-83 G, 23 juin 1983, Me Richard Marcil; Beauchamp c. Dumas, R.L. Qué. # 18-86-11-19-029 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin; Quay c. Trinh, R.L. Qué. # 18-86-04-30-009 G, 23 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

> teur considère important le respect d'une obligation par cocontractant."[424]

Ce dernier courant nous apparaît plus justifié car la loi n'apporte qu'une limitation au recours en exécution forcée: il doit s'agir d'un cas qui le permette. Or dans le cas d'animaux, le débiteur peut être utilement contraint d'agir.

On constate que la tâche de la Régie dans l'analyse de l'obligation de garantie contre les troubles de fait n'est pas facile. On peut cependant affirmer des nombreuses décisions analysées que la Régie n'a pas adopté une position pro-locataire, ni non plus pro-locateur. Elle a tenté dans toute la mesure du possible de protéger les droits fondamentaux des locataires à la sûreté et à l'intégrité de leur personne tout en leur imposant une obligation de bon comportement sans laquelle le locateur ne saurait assurer aux autres locataires la jouissance paisible des lieux.

---

424 Boulianne c. Mendelsohn, J.L. 87-53 (R.L.). Voir encore: Perron-Allard c. Claude Simoneau Inc., R.L. Qué. # 18-86-09-03-004 G, 12 janvier 1987, Me Marc Bégin. Le locateur n'ayant jamais toléré la présence d'animaux, a vu sa demande sous 1656.4 C.c. accordée car d'une part, une clause interdisant des animaux dans un contexte de qualité d'immeuble n'est pas déraisonnable au sens de 1664.11 C.c. et d'autre part, les autres locataires ont droit de s'attendre au respect de cette clause; Marlorana c. Guerrero, J.L. 87-46 (R.L.); La Régie a ordonné au locataire de se départir d'un chien et ce, sans que le locateur n'établisse de préjudice sérieux découlant de la présence du chien. La Régie a appuyé son jugement sur une décision de la Cour d'appel Société Coinmatic Inc. c. Armstrong, J.E. 84-76 où monsieur le juge Mayrand a reconnu que:

> "La loi donne au locataire le droit d'opter entre le recours en dommages-intérêts et l'exécution en nature de l'obligation du locateur de lui procurer la jouissance paisible des lieux loués... On rendrait inefficace pour la durée de l'instance le droit d'option du locataire indûment délogé, si on lui refusait l'injonction pour le motif que le locateur pourra plus tard l'indemniser. Ce locataire peut préférer la jouissance des lieux aux dollars d'une indemnité future et il a le droit de l'exiger."

Voir encore: Pinsonneault et al. c. Watson, J.L. 87-51 (R.L.). La Régie a accordé la demande d'exécution en nature du locateur sans que ce dernier n'ait démontré de préjudice sérieux. "Il suffit que les locataires soient en défaut de respecter une obligation".

La garantie quant à cette jouissance paisible exige encore du locateur qu'il fasse cesser les troubles de droit causés par des tiers.

3.6 Garantie contre les troubles de droit

L'article 1609 C.c. accorde au locataire une garantie contre les troubles de droit apportés à sa jouissance en cours de bail. Par trouble de droit, il faut entendre "un trouble causé par un tiers qui prétend être propriétaire de la chose louée ou avoir sur elle une servitude réelle ou personnelle".[425]

Afin que la garantie soit mise en oeuvre, il faut que le trouble soit actuel, c'est-à-dire que le droit du tiers ait été reconnu et que le locataire ait dénoncé le trouble au locateur.

Si le locataire subit une perte totale ou partielle par suite de la condamnation du locateur contre qui le tiers a été renvoyé à se pourvoir, le locataire possède une action en garantie contre le locateur. Si la perte de jouissance est partielle, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à la diminution de la jouissance de la chose et des dommages-intérêts. Si la perte de jouissance est totale, le bail est résilié de plein droit.[426]

Nous n'avons relevé que deux décisions rendues dans le cadre de l'article 1609 C.c. Dans une première affaire, l'Administrateur des loyers a résilié un bail parce que le locataire avait perdu l'accès à l'entrée arrière de son logement ce qui rendait la livraison d'huile pratiquement impossible. Cette perte d'accès provenait d'un trouble de droit à savoir, l'interdiction de passage dans la ruelle, décrétée par un propriétaire voisin.[427]

---

425 L. FARIBAULT, Traité de droit civil du Québec, t. 12, Montréal, Wilson et Lafleur, 1951, p. 108.

426 P.B. MIGNAULT, Le droit civil canadien, t. 7, Montréal, Théorêt, 1906, p. 271.

427 Gosselin c. Roy, [1976] D.C.L. 156.

La deuxième décision rendue par la Cour provinciale[428] invoque à tort l'article 1609 C.c. puisque la privation d'usage de la cour arrière constituait plutôt un manquement à l'obligation de délivrance.

Cette analyse des obligations du locateur trouve son complément dans l'analyse des recours que peut exercer le locataire en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de ces obligations.

Au plan des sanctions des obligations du locateur, le rôle de la Régie est essentiel puisqu'il lui appartient de veiller à la préservation des logements et à la qualité de ces logements.

---

428 Kalil c, McEnroe, [1979] D.C.L. 216 (C.P.).

4. Sanction des obligations du locateur

Aux recours traditionnels tels que l'exécution en nature, la résiliation du bail, la diminution de loyer, la rétention du loyer et les dommages-intérêts s'ajoutent le dépôt de loyer, l'émission d'une ordonnance et le déguerpissement. L'analyse de la jurisprudence de la Régie révèle que les principales demandes des locataires sont en diminution de loyer et en résiliation de bail. La retenue de loyer et le dépôt du loyer très fréquemment utilisés apparaissent surtout comme des mesures préliminaires. Quant à l'exécution en nature, la difficulté de ce recours pour un locataire non assisté d'un avocat explique en grande partie son exercice limité.

4.1 Exécution en nature

L'article 1656 C.c. prévoit qu'en cas d'inexécution d'une obligation par le locateur, le locataire peut demander l'exécution en nature de l'obligation "dans les cas qui le permettent", c'est-à-dire lorsqu'il y a possibilité matérielle d'exiger que le locateur exécute son obligation.[429]

---

429 Brazeau c. Calabretta, [1981] D.R.L. 67. La Régie a ordonné à un locateur de réintégrer son locataire dans les lieux suite à une évacuation temporaire pour fins de réparation; De Nobili c. Candrervest Trust. [1981] D.R.L. 207. Impossibilité pour le locateur de remettre au locataire un cagibi sans en priver un autre locataire; Bernier c. Caisse populaire de Maisonneuve, [1981] D.R.L. 214. La Régie a ordonné l'exécution des réparations pour rendre un logement conforme à un règlement municipal; Curadeau c. Lanouette, [1981] D.R.L. 225. Exécution en nature a été refusée par la Régie car il s'agissait d'ordonner au locateur de donner sa permission à des travaux que le locataire voulait effectuer et qui n'avaient rien à voir avec les réparations; Therrien c. Terzic, J.L. 82-16 (R.L.). Bien que le locateur ait consenti un bail à un tiers, la Régie a ordonné la délivrance du bail au locataire qui le premier a signé le bail puisque le logement n'était pas encore en état d'être habité; Université de Montréal, c. Villeneure, J.L. 82-18 (R.L.). La Régie a ordonné au locateur de fournir au locataire une chambre semblable à celle dont il avait été évincé puisqu'il y en avait une disponible; Léonard c. (Interpol) Kulbin Ahuja, J.L. 84-76 (R.L.). La Régie a ordonné au locateur de remettre au locataire un exemplaire du bail rédigé en français; Bolduc c. Bourget, R.L. Qué. # 18-86-10-16-012 G, 18 décembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a ordonné au locateur de prendre les mesures nécessaires pour régler le problème de la musique forte émanant du bar soit en insonorisant le mur séparant le logement du bar ou en prenant d'autres mesures efficaces; Giroux c. Tremblay, R.L. Qué. # 18-86-10-27-025 G, 2 juin 1987, Me Marc Bégin. Le locateur s'est vu obligé de laisser l'usage de son stationnement au locataire jusqu'à ce qu'il y ait des

> L'article 1656 du Code civil prévoit que la Régie peut ordonner l'exécution en nature de l'obligation du locateur. Dans les circonstances, il y a lieu d'accorder une telle ordonnance. En effet, il s'agit d'un cas où l'exécution en nature est possible puisqu'il s'agit simplement de faire des travaux et que l'exécution de ces travaux n'est pas une obligation "intuitu personnae""[430].

L'expression "dans les cas qui le permettent" utilisée aux articles 1656 et 1656.4, est interprétée selon les principes élaborées à partir des textes identiques des articles 1065 C.c. et 751 C.P.C.[431]. Cela s'explique par le fait que le pouvoir accordé à la Régie s'avère de même type que celui des ordonnances d'injoinction relevant du pouvoir exclusif de la Cour supérieure.

Ces ordonnances d'injonction ont la plupart du temps été accordées en matière commerciale, pour empêcher une partie de changer la forme ou la destination des lieux loués[432]. En matière de bail résidentiel, elles ont plus rarement été demandées et accordées.

La Régie se montre fort prudente lorsqu'il s'agit d'émettre une ordonnance d'exécution en nature et a tendance à se retrancher derrière les conditions restrictives auxquelles sont assujetties les ordonnances d'injonction[433].

---

modifications aux conditions du bail; Briant c. Constructions Alary Ltée, J.L. 87-84 (R.L.). La Régie a ordonné au locateur d'effectuer les réparations qui s'imposaient; Kariv Investment c. De Buhan, J.L. 87-93 (R.L.). Défaut du locateur de livrer le logement en bon état de réparations. La Régie a émis une ordonnance pour que le locateur effectue les réparations qui s'imposent.

430 Kariv Investment c. De Buhan, id., p. 22.

431 Brazeau c. Calabretta,, [1981] D.R.L. 67.

432 Voir sur la question: J. RUBY, "Landlord and Tenant: Interlocutory Injonctions", [1978] 38 R. du B. 52.

433 Brazeau c. Calabretta, [1981] D.R.L. 67 et Curadeau c. Lanouette, [1981] D.R.L. 225. Dans le cadre des décisions de la Régie rendues en vertu de l'article 1656.4 C.c., il existe deux courants jurisprudentiels concernant le fardeau de preuve nécessaire pour que l'ordonnance d'exécution en nature soit émise. Le premier courant exige la preuve qu'il y ait risque d'un tort sérieux et irréparable alors que le deuxième courant adopte une

Ainsi, la Régie a refusé d'émettre une ordonnance enjoignant de fournir du chauffage en tout temps au motif que l'ordonnance ne constituait pas le remède approprié pour assurer le confort du locataire, le locateur étant tenu à fournir un chauffage adéquat[434]. Une ordonnance aux fins d'obliger le locateur à débarrer un thermostat a également été refusé parce que le locateur avait le droit de contrôler le chauffage du moment qu'il veillait à ce que le logement demeure convenablement chauffé[435]. Des ordonnances ayant pour but de forcer le locateur à donner son consentement pour l'installation d'une laveuse[436] ou pour l'obliger à installer une douche[437] n'ont pas obtenu plus de succès auprès de la Régie.

Il n'y aura généralement pas lieu à l'émission d'une ordonnance s'il existe une solution moins complexe pour remédier à la situation. Cette règle a été appliquée à maintes reprises. La Cour provinciale l'a invoquée pour confirmer une décision de la Régie rejettant la demande d'exécution en nature en vue de faire effectuer des réparations mineures, puisque la locataire avait la possibilité de les faire exécuter aux frais du locateur après avoir obtenu l'autorisation du tribunal[438]:

> "Le rôle des tribunaux est de solutionner les litiges. Si une solution complète et satisfaisante s'impose pourquoi en

---

attitude plus libérale en n'exigeant que la preuve d'une violation formelle d'une obligation résultant du bail. Voir supra, la sous-section concernant la Garantie contre les troubles de fait des colocataires, résultant de la présence d'animaux, p.

434 St-Amand c. Cloutier, R.L. Qué. # 18-86-03-12-026 G, 26 août 1986, Me Marc Bégin.

435 Gosselin c. Coop. d'Habitation de Limoilou, R.L. Qué. # 18-86-11-17-013 G, 15 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin.

436 Ouradeau c. Lanouette, [1981] D.R.L. 225.

437 Langlais et Larivée c. Richard, R.L. Qué. # 18-86-07-28-015 G, 7 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin.

438 Huneault c. Debeau et al., J.L. 87-45 (C.P.).

rechercher une plus complexe susceptible d'entrainer des difficultés"[439].

L'ordonnance d'exécution en nature sera accordée si cette ordonnance s'avère accessoire à une demande principale sur laquelle la Régie a juridiction exclusive[440] ou encore s'il est établi que les autres recours sont illusoires ou inefficaces[441]. A titre d'exemple, une injonction permanente a été émise contre un locateur pour l'obliger à fournir un chauffage adéquat, vu l'inefficacité des recours prévus aux articles 1610 et 1612 à 1615 C.c. et les faibles moyens financiers de la locataire[442]. Dans une autre décision, une injonction interlocutoire a également été accordée pour obliger le locateur à doter le logement d'un système de chauffage adéquat. Il s'agissait d'un cas extrêmement urgent puisque c'était en plein hiver et que ni la résiliation du bail, ni la réduction de loyer ne constituaient des remèdes appropriés[443]. On constate que l'utilité du recours est déterminée en fonction des circonstances propres aux parties. Ainsi, une injonction interlocutoire afin de faire rétablir un service de gardes de sécurité à l'entrée de l'immeuble a été refusée vu le défaut de prouver un préjudice sérieux et irréparable et la possibilité pour les requérants d'utiliser l'action en dommages-intérêts ou en résiliation de bail[444].

---

439 Id., p. 29; Voir encore Gaudreau c. Bouchard, R.L. Qué. # 18-86-10-03-026 G, 10 décembre 1986, Me Claire Courtemanche. La Régie a refusé d'émettre une ordonnance pour obliger le locateur à réparer l'escalier extérieur, le plafond de la cuisine ainsi que les toilettes, étant donné que le locataire avait d'autres recours à sa disposition.

440 Currivek-Guy c. De Chantal, C.S.M. # 500-05-010-571-840 G, 3 octobre 1984, Juge Louise Mailhot. La requête en injonction interlocutoire présentée par la locataire a été rejetée, la requérante n'ayant pas établi un droit apparent d'occupation des lieux mais la Cour reconnait que la Régie a le pouvoir d'accorder des ordonnances de réintégration de la nature d'une injonction.

441 Crêtes c. Lapointe, [1976] D.C.L. 204 (C.S.); Lavoie c. Durand, [1978] D.C.L. 256 (C.S.); Bourgault c. S.C.H.L., [1978] C.S. 501.

442 Crêtes c. Lapointe, id..

443 Lavoie c. Durand, [1978] D.C.L. 256 (C.S.).

444 Bourgault c. S.C.H.L., [1978] C.S. 501..

Lorsqu'elle examine s'il y a lieu à exécution en nature, la Régie considère les critères établis par les tribunaux pour l'obtention de l'injonction, mais elle ne retient généralement que deux critères à savoir: la possibilité matérielle pour le locateur de remplir ses obligations et le preuve qu'il n'existe pas de moyen plus facile pour atteindre le résultat désiré[445].

Le pouvoir de la Régie d'ordonner l'exécution en nature de l'obligation apparait constitutionnel. En effet, si l'on se réfère à l'arrêt e la Cour suprême: Procureur général de la Province de Québec, la Régie du logement et al. c. L'Atelier 7 Inc. et al.[446], l'on voit que ce pouvoir avait été exercé, avant 1867, par des tribunaux inférieurs. Ce pouvoir laisserait subsister la possibilité d'une injonction à la Cour supérieure relativement au bail en ne transférant à la Régie que les pouvoirs de la Cour provinciale en la matière.

L'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 1656.3 constitue une autre forme d'exécution forcée en nature.

4.2 Emission d'une ordonnance sous 1656.3 C.c.

L'article 1656.3 C.c. permet au locataire d'obtenir une ordonnance enjoignant au locateur d'exécuter son obligation lorsque l'inexécution de celle-ci met en danger la santé ou la sécurité des occupants du logement.

Comme cette ordonnance constitue une mesure exceptionnelle et exorbitante du droit commun, la Régie interprète de façon restrictive les conditions préalables exigées pour son émission[447].

---

445 Supra, note 1.

446 (1983) 2 R.C.S. 364.

447 Darby c. Auclair, [1981] D.R.L. 217. Une ordonnance enjoignant au locateur de chauffer convenablement le logement a été rejetée. La simple affirmation que le logement est froid n'est pas suffisante pour démontrer que la température est dangereuse pour les occupants; Bétancourt c. Wedgwood Appartments, [1981] D.R.L. 72. Demande d'émission d'une ordonnance afin que le locateur respecte ses obligations d'entretien et de chauffage. La demande a été rejetée, le locataire n'ayant pas prouvé que l'inexécution de l'obligation du locateur mettait en danger sa santé ou sa sécurité ou celles du public; Riopel c. Placement J.P. Garant Inc., [1981]

Ainsi, la Régie a jugé que le fardeau de preuve incombant au locataire s'avère, alors plus lourd que celui nécessité par l'article 1656 C.c.[448]. Le locataire doit prouver l'inexécution de l'obligation par le locateur et démontrer que cette inexécution met en danger la santé ou la sécurité du public ou des occupants du logement s'il veut voir sa demande accueillie favorablement par la Régie[449].

En l'absence d'une telle preuve, la Cour supérieure reconnait cependant que le Régisseur pourrait, selon les circonstances, considérer la demande d'ordonnance comme en étant une pour l'exécution en nature de l'obligation en vertu de l'article 1656 C.c.[450].

Pour déterminer s'il y a effectivement danger pour la santé et la sécurité des occupants ou du public, la Régie évalue la situation sur la base de critères subjectifs en ce qui regarde les occupants alors que pour le danger public, elle se base sur des critères objectifs[451].

Le locateur peut se défendre face à un tel recours en établissant qu'il est de bonne foi et qu'il a pris tous les moyens utiles et nécessaires

---

D.R.L. 221. La Régie a accordé une ordonnance obligeant le locateur à installer un système de chauffage adéquat et à faire certaines réparations. Le locateur a fait défaut de livrer le logement en bon état d'habitabilité et n'a pas respecté la réglementation municipale concernant la sécurité et la salubrité des logements; Skyrie c. Subak, [1980] D.R.L. 3. Ordonnance enjoignant au locateur de chauffer convenablement les lieux loués a été émise par la Régie; Besnovaty c. Westmore Towers 1969, J.L. 83-58, (R.L.). La Régie a rejeté une demande enjoignant de chauffer convenablement le logement car la preuve a démonré que le locateur est entièrement de bonne foi et qu'il a pris tous les moyens utiles et nécessaires pour remédier au problème.

448 Darby c. Auclair, [1981] D.R.L. 217.

449 Darby c. Auclair, [1981] D.R.L. 217; Bétancourt c. Wedgwood Appartments, [1981] D.R.L. 72; Skyrie c. Subak, [1980] D.R.L. 3.

450 Cherry c. 94271 Canada Inc., [1981] C.S. 550. Il y a eu un désistement d'appel le 8 juillet 1981.

451 Bétancourt c. Wedgwood Appartments, [1981] D.R.L. 72, p. 74; Dardy c. Auclair, [1981], D.R.L. 217, p. 219.

pour remédier au problème. C'est la position qu'a adopté la Régie dans l'affaire Besnovaty c. Westmore Towers 1969:

> "La Régie ne peut rendre une telle ordonnance que dans les cas exceptionnellement graves et lorsque le locateur refuse ou néglige de s'acquitter de son obligation. Or, le tribunal est convaincu que le propriétaire est entièrement de bonne foi et qu'il a pris tous les moyens utiles et nécessaires pour remédier au problème, sans succès jusqu'à maintenant.
>
> En outre, ce recours fondé sur l'article 1656.3 C.c. est assimilable à une exécution en nature qui ne peut être accordée, aux termes même de la loi, que "dans les cas qui le permettent". Or, en l'espèce, une personne prudente et diligente ne pourrait se conformer à pareille ordonnance, même en prenant tous les moyens qui sont raisonnablement à sa disposition."[452]

Si l'ordonnance est émise, le locateur ne peut refuser de s'y soumettre sous peine d'être condamné pour outrage au tribunal, en vertu de l'article 112 de la Loi sur la Régie du logement. Le locataire devra alors prouver non seulement que le locateur ne s'est pas conformé à l'ordonnance mais qu'il a aussi refusé de s'y conformer puisque l'article 112 vise à sanctionner la volonté de ne pas obéir à l'ordonnance[453]. Il semble bien que la requête pour outrage au tribunal soit du ressort de la Cour supérieure, la Cour provinciale s'étant déclaré incompétente en cette matière[454].

Les pouvoirs conférés à la Régie d'émettre des ordonnances en vertu des articles 1656, 1656.2, 1656.3 et 1656.6 C.c. ont été jugés constitutionnellement valides.

---

452 J.L. 83-58 (R.L.).

453 Cherry c. 94271 Canada Inc., [1981] C.S. 551. Concernant le locateur, l'article 112 prévoit l'outrage au tribunal lorsqu'on refuse de se conformer à une ordonnance et ne vise pas tout défaut de s'y conformer; Beaudoin c. Samberg, J.L. 840119 (C.S.). La Cour d'appel a confirmé cette dernière décision de la Cour supérieure ayant trait à la condamnation pour outrage au tribunal. Cf. Samberg (Succession de) c. Beaudoin, J.E. 88-662 (C.A.).

454 Lapierre c. Lemire, [1980] D.R.L. 106; Cherry c. 94271 Canada Inc., [1981] C.S. 551 (obiter dictum).

Dans l'arrêt Hrisoulas c. Régie du Logement[455], la Cour supérieure analysant le pouvoir du régisseur en vertu de l'article 1656.6 a reconnu que l'ordonnance rendue ne constituait pas une injonction relevant de la juridiction exclusive de la Cour supérieure mais plutôt un redressement nécessaire pour faire respecter la Loi. Citant les arrêts Tomko c. Labour Relations Board (Nouvelle-Ecosse) et Labour Relations Board of Saskatchewan c. John East[456], la Cour a conclu que l'on n'empiète pas sur l'article 96 en donnant à la Régie du Logement le pouvoir d'accorder des redressements qui, dans un autre contexte, peuvent être obtenus des tribunaux ordinaires.

La même conclusion a été émise dans l'affaire Cherry c. 94271 Canada Inc.[457], à l'égard des pouvoirs d'ordonnance prévus aux articles 1656 et 1656.3 C.c. La Cour supérieure a refusé d'assimiler à une injonction une ordonnance de chauffage prononcée par un régisseur.

Dans le cadre des sanctions des obligations du locateur, la loi donne encore aux régisseurs le pouvoir de déclarer d'office un logement impropre à l'habitation et d'ordonner, le cas échéant, qu'il soit rendu propre à l'habitation (1652.11 C.c.)[458]. S'il se prévaut de ce pouvoir, le régisseur pourra statuer sur le loyer, fixer les conditions nécessaires au respect des

---

455 [1983] C.S. 29.

456 [1977] 1 R.C.S. 112; [1979] A.C. 134.

457 [1981] C.S. 551.

458 Martin c. Neikle, [1981] D.R.L. 84 (R.L.). Action en recouvrement de loyers. La Régie a déclaré d'office le logement impropre à l'habitation pour une période de 9 jours en raison des inondations causées par une conduite d'eau; Witzig c. Perreault, J.L. 84-125 (R.L.). Location d'une maison centenaire en ruine. Elle était dès le départ impropre à l'habitation et ce à la connaissance des deux parties; Casuccio c. Corp. de Gestion Ste-Foy Inc., J.L. 87-70 (R.L.). Actions en dommages-intérêts et en recouvrement de loyer du locateur réunies à l'action en dommages-intérêts du locataire. En raison des travaux majeurs entrepris par le nouveau locateur pour transformer l'immeuble en immeuble à bureau, la Régie a déclaré d'office le logement impropre à l'habitation; Coleman c. 91984 Canada Ltée, [1981] D.L.R. 183. Demande du locataire de déclarer d'office le logement comme impropre à l'habitation à l'occasion d'une demande de modification d'un avis de réparations majeures. Bernier c. Caisse populaire de Maisonneuve, [1981] D.R.L. 214. La Régie a ordonné au locateur d'effectuer les réparations nécessaires pour rendre le logement conforme à la réglementation municipale et pour qu'il redevienne propre à l'habitation.

droits du locataire et même ordonner au locateur de rendre le logement propre à l'habitation. De plus, lors d'une demande en résiliation du bail, la Régie pourra ne pas résilier immédiatement le bail et ordonner au locateur d'exécuter son obligation dans le délai qu'elle détermine.

4.3 Résiliation du bail

L'article 1656 C.c. stipule que ce recours n'est ouvert au locataire que s'il subit un préjudice sérieux suite à l'inexécution d'une obligation découlant du bail (1656 C.c.).

Les tribunaux supérieurs et la Régie sont unanimes dans l'interprétation des articles 1610 et 1656 C.c.: si le locataire veut résilier son bail, il doit établir l'existence d'un préjudice grave et sérieux empêchant ou diminuant la jouissance normale des lieux loués[459]. La gravité et l'importance du préjudice sont des éléments essentiels. Si un vice ou un défaut apporte un inconvénient au locataire mais ne constitue pas une privation

---

459 Sampson c. Peel Plaza Apartments Ltd., [1979] D.C.L. 212 (C.P.). Demande de résiliation rejetée, le locataire n'ayant pas établi que les bruits provenant des colocataires représentaient une atteinte sérieuse rendant toute jouissance normale des lieux impossible; PSAC Placements Ltée c. Laberge, J.E. 87-98 (C.S.). Dans le cadre d'un bail commercial, la Cour supérieure a jugé que des problèmes de disponibilité d'espace de stationnement, de service de conciergerie inadéquat, d'ascenseur défectueux, de fenêtres à coulisses manquantes et des manquements aux règles de sécurité dans les édifices publics ne constituaient pas des défauts majeurs justifiant la résiliation du bail; Marcotte c. Groupe Charmonix), R.L. Qué. #18-83-11-04-006 G, et # 18-84-02-01-005 G, 12 mars 1984, Me Claire Courtemanche. Le non-respect d'une entente écrite au bail concernant la réfection du trottoir et le changement de prélart et du comptoir de cuisine n'ont pas été jugés par la Régie comme étant des motifs suffisants pour justifier la résiliation; Verville c. Faucher et Jacques, R.L. Qué. # 18-83-11-10-023 G, 20 février 1984, Me Marie-Andrée Jobidon. La demande de résiliation a été rejetée, le locataire n'ayant pas démontré que le bruit lui causait un préjudice suffisamment sérieux au sens de l'article 1656 C.c.; Bernier-Quirion c. Gestion Pamago Ltée, R.L. Qué. # 18-86-06-11-029 G, 5 juin 1987, Me Claire Courtemanche. Les inconvénients découlant des travaux du locateur pour installer une entrée de laveuse et sécheuse ne constituent pas des motifs suffisants pour accorder la résiliation; Briant c. Construction Alary Ltée, J.L. 87-84 (R.L.). Le construction d'un immeuble par le locateur sur le lot voisin et contigü de même que l'érection d'un troisième étage directement au-dessus du logement concerné n'ont pas donné ouverture au recours en résiliation vu l'absence de preuve quant au préjudice sérieux. Le locataire a toutefois obtenu une diminution de loyer.

ou une diminution de jouissance, le locataire ne peut demander la résiliation du bail[460].

La Régie n'exige toutefois pas que le logement loué soit inhabitable. Il suffit qu'il y ait une sérieuse diminution de jouissance[461].

L'action en résiliation du bail doit en principe être précédée d'une mise en demeure. Ainsi lorsqu'il y a manquement à une obligation d'entretien ou de garantie, le locataire doit faire parvenir au locateur une mise en demeure afin de lui donner l'opportunité de remédier à la situation dans un délai raisonnable, sous peine de voir sa demande en résiliation rejetée[462]. Cette exigence de la mise en demeure est même nécessaire dans le cas où le locataire se pourvoit en résiliation de bail par demande reconventionnelle à l'occasion d'une action intentée contre lui par le locateur[463].

---

460 Sampson c. Peel Plaza Apartments, [1979] D.C.L. 212 (C.P.).

461 The Great West Life Ass. Co. c. Raby, [1960] C.S. 505.

462 Domingue c. Simoneau, [1979] D.C.L. 94 (C.P.). Défectuosités affectant la maison louée, vu l'absence de mise en demeure, la demande de résiliation du locataire a été rejetée; S.C.H.L. c. Julian, [1980] D.C.L. 115 (C.P.). L'absence de mise en demeure de la part du locataire lui a été fatale car il invoquait des problèmes d'entretien qui pouvaient être facilement corrigés par le locateur; Thuong c. Weico Investment Corp., [1979] D.C.L. 87 (C.P.). La résiliation a été rejetée car le locataire a omis d'envoyer une mise en demeure au locateur afin qu'il règle le problème de vermine; Sehndorff Property Management Ltd. c. Plouffe, [1981] D.R.L. 111 (C.P.). La résiliation a été accordée au locataire vu le mauvais entretien des lieux et les méfaits causés par des colocataires. La Cour provinciale a jugé suffisante une mise en demeure verbale étant donné l'urgence de la situation. Elle a estimé qu'il s'agissait d'une exception à la règle de l'article 1067 C.c., exigeant une mise en demeure écrite; Giroux c. Carbonneau, R.L. Qué. # 18-86-08-01-024 G, 10 décembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire invoquait la présence de vermines et des infiltrations d'eau. Sa demande de résiliation a été rejetée vu l'absence de mise en demeure. Cependant, étant donné que le locateur connaissait le problème d'humidité causé par le tuyau de la sécheuse, le locataire a obtenu une diminution de loyer.

463 Serge Immeuble Inc. c. Bruneau, [1978] C.P. 351. En réponse à une action en recouvrement de loyer, la Cour provinciale a reconnu au locataire la possibilité de demander la résiliation. Le locataire pouvait attendre d'être poursuivi et demander en défense la résiliation en raison du tapage norturne d'un colocataire et l'inaction du locateur malgré les mises en demeure du locataire; Domingue c. Simoneau, [1979] D.C.L. 94 (C.P.). Suite à une action en réclamation de loyer, la Cour a permis au locataire

La mise en demeure ne s'avère cependant pas nécessaire lorsque le locateur ne respecte pas son obligation de délivrance. Tel qu'édicté par l'article 1067 du Code civil, le locateur est alors en défaut par le seul écoulement du temps fixé pour la délivrance. Elle n'est également pas nécessaire lorsque le locateur indique par sa conduite qu'il n'a pas l'intention de remplir ses obligations[464].

Lorsque la résiliation du bail est demandée, le locateur pourra s'exonérer en établissant que le trouble lui-même, son défaut de le combattre ou l'insuccès de ses travaux résulte d'une faute du locataire[465]. La Régie lui permettra encore d'invoquer qu'il a pris toutes les mesures raisonnables pour remplir adéquatement ses obligations et qu'il a remédié au problème dans les plus brefs délais. Ainsi dans Roy c. Galipeau[466], la Régie a refusé une demande en résiliation intentée par un sous-locataire au prise avec un problème de puces, parce que le sous-locateur avait pris immédiatement les mesures pour faire désinfecter le logement dès qu'il avait été avisé du problème.

Une résiliation partielle du bail est possible lorsque la demande vise un accessoire ou une dépendance du logement[467]. Il est en outre reconnu que l'action en résiliation du bail peut être cumulée avec une action en diminution de loyer rétroactive:

> "La faute de la locataire du rez-de-chaussée donne lieu à l'application de l'article 1636. Contrairement à ce qu'on a décidé dans Zacharias c. Burat Ent. Corp.[468], ce texte

---

d'amender sa défense pour y ajouter une conclusion en résiliation. Cependant sa demande reconventionnelle a été rejetée vu son défaut de mettre le locateur en demeure de remédier à la situation.

464 P.S.A.C. Placements Ltée c. Laberge, J.E. 87-98 (C.S.).

465 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292.

466 R.L. Qué. # 18-86-09-18-017 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. La Régie a toutefois accordé des dommages-intérêts en raison du préjudice matériel subi par le sous-locataire.

467 Corbeil c. Carnoy, J.L. 83-37 (R.L.). Il y a eu résiliation de la location d'un espace de stationnement.

468 Zacharias c. Burat Ent. Corp., [1980] D.R.L. 37.

> n'oblige pas le locataire à opter entre une diminution de loyer rétroactive et la résiliation. Il exclut simplement le cumul de cette dernière avec une demande de réduction de loyer pour l'avenir. Cette interdiction implicite n'est pas violée dans l'espèce."[469]

Lorsque le locataire demande la résiliation du bail, la Régie peut, à sa discrétion, résilier le bail immédiatement ou si les circonstances le justifient ordonner au locateur d'exécuter son obligation dans un délai déterminé (1656.2 C.c.)[470].

Si le locateur refuse d'obtempérer à l'ordonnance, la Régie devra alors à la demande du locataire résilier le bail(1656.2 al. 2 C.c.).

La Régie n'hésitera pas cependant lorsqu'elle est confrontée à une situation urgente à non seulement résilier le bail mais à en ordonner l'exécution provisoire nonobstant appel[471].

L'action en résiliation du bail mentionne très souvent une conclusion subsidiaire en diminution de loyer.

4.4 Diminution de loyer

4.4.1 Nature et but du recours en diminution de loyer

---

469 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.).

470 Ponting et al. c. Venturino Di Pier domenico, [1980] D.R.L. 14. La Régie a ordonné au locateur de cesser d'importuner les locataires et de cesser de réclamer tout dépôt et ce, dans un délai de trente jours de la présente décision; Bolduc c. Bourget, R.L. Qué. # 18-86-10-16-012 G, 18 décembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a émis une ordonnance au locateur afin qu'il prenne les mesures nécessaires pour diminuer les bruits provenant du bar, situé tout à côté du logement du locataire. Si le locateur fait défaut de prendre les mesures qui s'imposent, le locataire verra son loyer diminuer de 40,00$ par mois à compter du mois de janvier 1987; Briant c. Construction Aley Ltée, J.L. 87-84 (R.L.). Le locateur s'est vu imposer l'obligation de procéder dans les trente jours à certaines réparations non locatives.

471 Allen c. Côté, J.L. 85-41 (R.L.). Dans cette affaire, l'exécution provisoire a été accordée, l'eau étant impropre à la consommation. Une preuve d'expert a établi que les locataires ne pouvaient ni boire, ni laver leur linge ou leur vaisselle.

Lorsque le préjudice n'est pas suffisamment sérieux por justifier la résiliation mais diminue la jouissance du locataire, ce dernier peut obtenir une diminution de loyer (1656 C.c.). Il en sera ainsi lorsque le logement subit par exemple des dégradations ou des diminutions de services ou commodités durant la période couverte par le bail[472]. Les statistiques que nous avons établies quant à la fréquence des recours démontrent que la diminution de loyer est le recours le plus fréquemment utilisé par les locataires[473].

Ce recours ne vise pas à permettre au locataire de recouvrer les dommages qu'il subit par suite de la dégradation des lieux ou de la diminution des services mais bien de recouvrer la part de loyer attribuable à la fourniture du service ou à l'utilisation des espaces. La Régie a su préciser avec justesse la nature de ce recours.

> "Le recours en diminution de loyer est de nature "quanti minoris", c'est-à-dire qu'il cherche à rétablir un équilibre entre la prestation du locateur et celle de la locataire; en vertu du bail, le locateur doit procurer à la locataire la jouissance du logement qui y est décrit; en

---

472 Domingue c. Simoneau, [1979] D.C.L. 94 (C.P.). Des défectuosités telles que: infiltrations d'eau, froid pénétrant par le ventilateur, dénivellation de l'escalier du sous-sol, douche mal installée etc. ont été jugées par la Cour provinciale comme n'étant pas suffisantes pour recourir à la rélisation mais elles donnaient ouverture à un recours en diminution de loyer; Briant c. Construction Alay Ltée, J.L. 87-84 (R.L.). Des travaux de construction d'un immeuble entrepris par locateur sur un lot voisin et contigü de même que l'érection d'un troisième étage au-dessus du logement du locataire ont justifié l'octroi d'une diminution de loyer; Brochu c. Entreprises Nordon Ltée, R.L. Qué. # 18-83-11-16-012 G, 28 mai 1984, Me Raymonde Beaudoin. Problèmes de bruit et des manques fréquents d'eau chaude ont donné lieu à une diminution de loyer; Boivin et Lévesque c. Immeubles Hugo Enr., R.L. Qué. #18-86-01-28-003 G, 4 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Diminution de loyer a été accordée pour la perte de jouissance paisible de lieux en raison d'un dégât d'eau; Hamel et Beaulieu c. Plante, R.L. Qué. # 18-86-08-13-002 G et # 18-86-08-04-008 G, 17 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. L'absence de chauffage durant tout l'été et des travaux de finition à compléter suite à des sérieux travaux de réparation ont été sanctionnés par une diminution de loyer; St-Pierre c. Pouliot, #18-86-01-23-030 G, 2 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Diminution accordée en raison de problèmes de chauffage; Gagnon c. Trust Général du Canada, [1981] D.R.L. 58 (R.L.). Diminution de loyer accordée en raison du mauvais état des tapis et de la céramique, la locataire n'étant pas responsable des changements d'administration.

473 Voir Tableaux, Chapitre préliminaire.

> contrepartie, la locataire doit payer le loyer dont le montant doit équivaloir aux droits que le contrat lui procure. Or, dès que la locataire n'a plus la jouissance des lieux comme elle devrait l'avoir, elle peut exercer le recours en diminution de loyer afin que son obligation soit réduite en proportion du trouble qu'elle endure".[474]

4.4.2 Condition du recours en diminution de loyer

Pour se prévaloir du recours en diminution de loyer, le locataire doit préalablement avoir fait parvenir au locateur une mise en demeure afin de lui permettre d'apporter les correctifs qui s'imposent. Sur ce point les décisions de la Cour provinciale et de la Régie reconnaissent unanimement que l'omission de la mise en demeure est fatale au locateur[475].

La Régie a cependant jugé que le défaut du locataire de se plaindre de nouveau entre sa mise en demeure et sa demande en justice ne lui enlevait pas son droit à la diminution de loyer[476].

C'est au locataire que revient le fardeau de prouver une perte ou une

---

474 Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enr., J.L. 84-53 (R.L.). La locataire a obtenu une diminution de loyer en raison d'infiltrations d'eau la privant de la jouissance de sa chambre à coucher.

475 Cohen c. Vinaric, [1979] C.P. 372. Diminution de loyer a été accordée en vertu de l'article 1636 C.c. Présence d'enfants turbulents; Migliara c. Maheu, J.E. 80-126, (C.P.). Absence de certains services pourtant énumérés dans la publicité et l'insuffisance de chauffage aurait pu donner lieu à une diminution de loyer si le locataire avait mis le locateur en demeure. Le bail a été résilié pour fausses représentations; Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.). La Cour provinciale a exigé une mise en demeure écrite informant le locateur de la défectuosité et une indication d'un délai raisonnable pour y remédier; Ménard c. Tryfon, R.L. Qué. # 18-83-11-01-011 G, 20 février 1984, Me Marie-Andrée Jobidon. Problème de déneignement. Demande de diminution de loyer refusée vu l'absence de mise en demeure; Boucher c. Goguen, R.L. Qué. # 18-86-03-27-023 G et # 18-8604-14-028 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. Détérioration des lieux. Recours rejeté vu l'absence de mise en demeure; Montmigny c. Paradis et Lamontagne, R.L. Qué. #18-86-06-06-006 G, 15 octobre 1986, Me Marc Bégin. Détérioration des lieux. Action rejetée, absence de mise en demeure.

476 Jean c. Dumas, R.L. Qué. # 18-86-10-31-017 G, 13 Avril 1987, Me Raymonde Beaudoin. Bruits excessifs à des heures tardives. Le locataire a obtenu une diminution de loyer et la résiliation de son bail.

diminution d'usage significative s'il désire obtenir gain de cause dans son action en diminution de loyer[477].

La Régie a rejeté les demandes où une telle preuve n'était pas apportée. Ainsi n'ont pas été admises les demandes en diminution de loyer intentées pour:

- faire réajuster le loyer en fonction des loyers effectivemet payés par les locateurs du même immeuble[478].

- être compensé de l'angoisse subie à la suite de lignes de piquetage et des gestes des grévistes[479].

---

477 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.). Présence persistante d'insectes; Fairway House c. Levi, J.L. 87-66 (C.P.), p. 39.

> "La Cour n'est pas persuadée que le locateur a réduit le service de distribution d'eau au locataire parce que ce dernier n'obtient pas immédiatement et dès l'ouverture du robinet l'eau incolore qui devient cependant limpide en très peu de temps par la suite et la Cour se refuse à entériner la demande du locataire qui sollicite une réduction de loyer parce que la vue de l'eau qui n'était pas limpide lorsqu'elle a commencé de couler du robinet lui enlève tout désir d'en consommer; c'est là un critère d'appréciation de la qualité du service de distribution d'eau qui manque d'objectivité et qui ne peut servir à disqualifier le service pour permettre la réduction de loyer. Il en serait autrement si la distribution d'eau limpide devenait impossible ou retardait au point de pouvoir être considérée comme anormale, ce qui n'est pas le cas dans cette cause."

Guimont c. Trust Général du Canada, J.L. 83-136 (R.L.). Problème de peinture. La locataire devait prouver que le locateur n'exécutait pas ses obligations découlant du bail et de la loi et que son logement subissait une perte de valeur locative, et ce, par rapport à une date donnée; Blanchet c. Immeubles Jefferey Hale, R.L. Qué. # 18-86-04-07-014 G, 28 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Preuve insuffisante quant à la diminution du service de conciergerie; Audet-Marcoux c. Warren, R.L. Qué. # 18-86-07-03-001 G, 19 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Problème de bruits causés par un casse-croûte situé au-dessous du logement du locataire. Locataire n'a pas démontré que les bruits, compte tenu de l'utilisation des lieux, étaient anormaux.

478 Guimont c. Trust Général du Canada, J.L. 83-136 (R.L.).

479 Boisvert c. Hôtellerie Parc des Braves (atelier 7), [1981] D.R.L. 61.

- pour faire réviser une décision antérieure relative à la fixation de loyer[480].

- pour obliger le locateur à faire des réparations[481].

- pour permettre à des locataires de se réorganiser et remplacer leurs biens perdus lors d'un incendie[482].

Quant aux moyens de défense pouvant être invoqués par le locateur, ils sont de la même nature que ceux qui peuvent être invoqués lors d'une poursuite en résiliation de bail:

> "La demande de diminution de loyer est sujette aux mêmes moyens de défense que le recours en résiliation... Le locateur ne peut échapper à ces sanctions par la preuve d'un cas fortuit, d'une force majeure ou de la faute d'un tiers, y compris un autre locataire. Il doit établir que le trouble lui-même, son défaut de le combattre, ou l'insuccès de ses travaux résulte d'une faute du locataire."[483]

---

480 Calamatos c. Les Placements Achéry Ltée, J.L. 83-94 (R.L.). Par contre le recours en diminution sera possible si le régisseur a refusé d'appliquer l'article 5 du Règlement sur les critères de fixation et de révision de loyer; Blank c. Malouf, J.L. 83-95 (R.L.).

481 Bellery c. Tours Chapdelaine, R.L. Qué. # 18-83-11-16-014 G, 6 août 1984, Me Marc Bégin. Cependant une diminution de loyer a été accordée en raison des infiltrations d'eau.

482 Mass c. L'immobilière le St-Laurent Enr., R.L. Qué. # 18-86-01-24-018 G, 12 mai 1987, Me Raymonde Beaudoin. Ces dommages peuvent être couverts par le biais d'une action en dommages-intérêts.

483 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.), p. 297; Fairway House c. Servi, J.L. 87-66 (C.P.). Le locataire a obtenu une diminution de loyer pour la perte, au cours du mois d'août, du service de climatisation. Il a fallu 19 jours au locateur pour réparer le système et ce, en raison du manque de pièces de rechange qu'il a fallu faire venir des Etats-Unis:

> "Le locateur qui ne peut dispenser le service de climatisation pour un motif de force majeure ne pourra percevoir la valeur du loyer qui équivaut à l'exécution de ce service et s'il a déjà perçu le loyer avant d'interrompre le service il devra consentir à une réduction de loyer de la valeur du service qu'il n'a pu dispenser."

La Régie a toutefois accueilli une défense de force majeure à l'occasion d'une action en dommages-intérêts et en diminution de loyer où le locataire invoquait des inconvénients provoqués par une tempête de neige qui l'avait forcé à déneiger son stationnement afin de se rendre à son travail:

> "Objectivement, le Tribunal ne peut donner, en fait et en droit, ouverture à des recours judiciaires face à un événement participant de la nature de la force majeure ou du cas fortuit puisque telle tempête provenait d'une source extérieure au locateur, était imprévisible, possédait un caractère d'irrésistibilité et que le locateur ou son préposé était dans une situation temporaire d'impossibilité absolue d'exécution immédiate."[484]

Une défense d'ignorance du vice caché n'a pas été avec raison jugée recevable par la Régie à l'encontre d'un recours en diminution de loyer:

> "Le recours en diminution de loyer qu'a choisi d'exercer la locataire est d'une nature bien différente de celle du recours en dommages-intérêts. En effet, s'il s'agissait de ce dernier recours, le locateur pourrait soulever qu'il y avait un défaut caché dont il ignorait l'existence et qu'il a pris les moyens raisonnables pour remédier à la situation dès qu'il a connu le problème; d'ailleurs, l'article 1606 C.c. exclurait ce recours, si tel était le cas."[485]

De même le moyen de défense invoquant l'exception d'inexécution parce que le locataire tardait à payer le loyer n'a pas été retenu par la Cour provinciale:

Dans Boisvert c. Hôtellerie Parc des Braves (Atelier 7), [1981] D.R.L. 61. Il semble que la Régie ait confondu la diminution de loyer et les dommages-intérêts.

484 Allard c. Lavoie, J.L. 87-85 (R.L.). On constate toutefois qu'il s'agit d'un cas d'espèce résultant d'un événement isolé et qui ne devrait pas créer de précédents.

485 Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enrg., J.L. 84-53 (R.L.); Bonin c. Lepage, R.L. Qué. # 18-86-11-24-015 G, 7 juillet 1987, Me Marc Bégin. Problème d'infiltration d'eau diminuant grandement l'usage d'une partie du logement.

> "Quant aux retards dans le paiement du loyer et aux excréments de chien laissés sur le terrain, ils n'ont rien à voir avec le trouble de la locataire, par plus que l'état dans lequel elle a laissé les lieux. Le locateur pouvait s'en plaindre par une demande de dommages reconventionnelle, mais la loi et les circonstances ne lui permettent pas de les invoquer à titre d'exception d'inexécution.
>
> Cette défense n'existe qu'à l'encontre d'une demande d'exécution spécifique, en nature ou en espèces. Ce n'est pas notre cas. Elle exige aussi que le demandeur ait d'abord manqué à une obligation et que la riposte soit proportionnée à ce manquement."[486]

La demande en diminution de loyer étant une mesure curative sera cependant refusée si le locateur remédie à la situation dès l'introduction de la demande[487].

4.4.3 Appréciation de la diminution de loyer

Lorsque le Tribunal fait droit à la demande, il doit veiller à ce que le montant de la diminution de loyer, corresponde à la perte réelle de la valeur locative[488].

Ainsi, lorsqu'il s'agit de la suppression d'un service, la Régie va établir le prix de la réduction en évaluant la valeur du service supprimé eu égard au loyer convenu, à la dimension ou contenance du logement et à l'ensemble des accessoires, commodités ou services fournis:

---

486 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.).

487 Rippeur c. Grenier, R.L. Qué. # 18-86-05-27-035 G, 4 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locateur a effectué les réparations qui s'imposaient deux jours après l'introduction de la demande.

488 Douglas c. Promanac Realty Ltd., [1980] D.R.L. 47 (R.L.). Préjudice causé par des infiltrations d'eau et d'air; Kariv Investment c. De Buhan, J.L. 87-93 (R.L.). Le logement a été livré sale et ensuite il y a eu une infiltration d'eau et les réparations qui s'imposaient suite à ce dégât d'eau n'ont pas toute été faites. La Régie a jugé que le loyer de 600,00 $ était inacceptable pour un logement en si piètre état. La valeur locative étant fortement diminuée par cette situation, la Régie a estimé qu'une diminution de 250,00 $ par mois s'avérait justifiée.

> "Lorsque la Régie accueille une demande, la réduction de loyer qu'elle accorde ne peut que correspondre à la perte réelle de la valeur locative du local d'habitation et ne peut jamais être utilisée comme représailles économiques ni servir de moyen de pression sur le locateur pour remédier à la situation. Elle ne peut être non plus une compensation pour les inconvénients subis."[489]

La Régie s'est prononcée également de façon fort précise au niveau de l'appréciation de la diminution de loyer lorsqu'il s'agit d'une perte de jouissance physique des lieux loués:

> "Quant à l'appréciation de la diminution de loyer, le tribunal constate qu'il faut considérer plus que le facteur matériel des lieux ou la valeur relative de la privation physique en fonction de l'ensemble du logement. En effet, le tribunal souligne que le locataire a droit à la jouissance paisible des lieux loués et qu'il faut donc aussi considérer:
>
> > "... le facteur de la jouissance des lieux loués, abstraction faite de la superficie du logement dont elle est privée par rapport à l'ensemble ou du coût réel du service dont elle a perdu l'usage. Ces deux facteurs peuvent cependant être considérés dans l'évaluation de la diminution de loyer à accorder, mais sans affecter le caractère personnel du recours; le bail crée d'ailleurs des droits personnels seulement et non réels, comme dans le cas de la vente.""[490]

On constate que le but visé par la Régie en accueillant une action en diminution de loyer est vraiment de rétablir l'équilibre entre la prestation du locateur et celle du locataire.

Lorsque l'action en diminution de loyer est accueillie, il n'y a pas lieu, pour la Régie, de faire rétroagir la diminution antérieurement à la demande ou à la mise en demeure envoyée au locateur sauf dans les cas

---

489 McLaughlan c. Peetz, [1981] D.R.L. 211, p. 212.

490 Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enrg., J.L. 84-53 (R.L.). Infiltrations d'eau dans la chambre à coucher.

particuliers où le locateur était déjà en demeure par les engagements qu'il avait pu prendre ou les promesses qu'il avait faites au locataire[491].

L'action en diminution du loyer peut être subsidiaire à une action en résiliation de bail[492]. Elle peut également être exercée concurremment ou consécutivement à une action en dommages-intérêts. Il est, en effet, loisible pour le locataire de joindre à sa demande en diminution de loyer, une demande en dommages-intérêts car ces deux recours s'avèrent compatibles[493].

Lorsque le locateur a remédié au défaut qui a amené la réduction du loyer, il peut demander à la Régie le rétablissement de son loyer initial pour l'avenir[494].

Le locataire possède un autre recours spécifique lorsque des défauts ou des inconvénients diminuent la jouissance paisible des lieux. Il peut s'adresser au tribunal afin d'obtenir la permission de retenir le loyer.

4.5 Rétention de loyer

Si un locateur refuse d'exécuter des améliorations ou des réparations auxquelles il est tenu, le locataire peut exercer un secours en rétention de loyer pour faire exécuter lui-même l'obligation (1612 à 1615 c.c.).

La Cour supérieure a élargi l'application de l'article 1612 C.c. aux

---

491 Chantale c. Maurice, R.L. Qué. # 18-86-08-06-044 G, 30 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Réparations nécessitées par le mauvais état de la maison. La Régie a fait rétroagir la demande à la date d'envoi de la mise en demeure.

492 Pajelle Investment c. Herbold, [1976] 2 R.C.S. 520.

493 Sochaczevski c. Reimblatt, [1976] C.S. 575. En appel, il y a eu un règlement hors cours le 9 mai 1978. Perte d'accès à la chambre de fournaise ou le locataire avait installé une sécheuse pour y faire la lessive.

494 Bourgault et Lortie c. Gestion Rochefort et Tessier Inc., R.L. Qué. # 18-86-01-10-001 S, 28 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le rétablissement prend effet à compter du moment où le locateur a remédié à la situation.

cas d'inexécution d'autres obligations du locateur[495]. Ainsi, confronté à un grave problème d'humidité, la Cour a conclu que le recours en rétention de loyer constituait un ajout aux autres recours prévus à l'article 1610 C.c. et pouvait aussi bien s'exercer lorsque la réparation à effectuer était due à un manque d'entretien que lorsqu'elle découlait de l'existence d'un vice caché[496].

La Loi prévoit que ce recours s'exerce par voie de requête auprès de la Régie et cela avant d'entreprendre les travaux[497]. La rétention unilatérale du loyer ne peut être admise que si le locataire a dû effectuer une réparation urgente et nécessaire conformément à l'article 1644. Il a alors le droit de retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables ainsi faites (1653.4 C.c.).

> "Considérant que le but de l'article 1612 est de permettre la correction d'une situation qui sans présenter le caractère d'urgence prévu par l'article 1644 C.c., doit néanmoins constituer une entrave sérieuse et importante aux droits de jouissance"[498].

La Régie n'accueillera une requête pour retenir le loyer que si le locataire apporte cette preuve de préjudice sérieux[499].

---

495 G. Lebeau Ltée c. Caisse d'entraide économique de Valleyfield, [1982] C.S. 250. Problème d'humidité et des difficultés avec des drains ont justifié la rétention du loyer.

496 G. Lebeau c. Caisse d'entraide économique de Valleyfield, [1982] C.S. 250; Bernier c. Gagnon, [1980] D.R.L. 9. La Régie a permis la rétention de loyer vu le défaut d'entretien des aires communes par le locateur.

497 Bussière c. Caron, [1977] R.L. 156. La Cour provinciale a rejeté la requête du locataire pour opérer compensation sur les loyers dus au propriétaire suite aux travaux effectués par le locataire à ses frais; Brosseau c. Kreacheir, J.L. 83-35 (R.L.). Invoquant un défaut d'entretien, le locataire a retenu les loyers. La Régie a déclaré qu'en agissant ainsi, le locataire s'était fait justice.

498 Moreau c. Placements Chanteclerc Inc., J.E. 80-619 (C.P.). Dans le cadre d'un bail commercial, le locataire voulait faire remplacer une des trois fenêtres de son bureau qui était devenue opaque. Sa requête a été rejetée.

499 Ibid.; Voir encore: Bernier c. Gagnon, [1980] D.R.L. 9; Thermistus c. Appartements Place des Iles Enr., [1981] D.R.L. 227 (R.L.). La requête a été refusée, l'apparence du logement n'étant pas détériorée au point où la jouissance du locataire en soit diminuée.

La Régie exige encore pour accueillir une telle requête que le montant demandé s'avère raisonnable[500]. Pour ce faire, le locataire doit établir la nature des travaux ainsi que leur coût afin que la Régie puisse déterminer le montant qu'il convient de retenir pour les effectuer[501].

Il faut noter, que si le coût des travaux excède le montant de la retenue et que le locataire a été autorisé à faire de tels déboursés, le locateur en sera tenu envers le locataire (1614 C.c.). Celui-ci devra rendre compte au locateur des dépenses encourues et lui remettre des pièces justificatives (1615 C.c.).

De l'analyse de la jurisprudence, d'ailleurs peu abondante, l'on constate que la majorité des requêtes pour retenir le loyer ne sont pas accueillies soit par ce que comme nous venons de le voir le coût des réparations est trop élevé ou encore parce que le locataire ne réussit pas à prouver le défaut du propriétaire à exécuter avec diligence les réparations auxquelles la loi l'astreint.

Ainsi la Régie a considéré qu'il n'y avait pas lieu de permettre la retenue de loyer:

- lorsque le locateur, à l'audition, s'engageait à effectuer les réparations dans un certain délai[502].

- lorsque l'obligation de peinturer en cours de bail incombait au locataire à titre de menues réparations d'entretien[503].

---

500 Leroy c. Fidinam Canada Inc., J.L. 84-42 (R.L.). La Régie a refusé d'accorder la rétention de loyer vu le coût élevé de remplacement des fenêtres défectueuses; le prix de ces fenêtres étant plus élevé que celui du marché.

501 Grana et Ass. et Hrair c. Succession Marcel Desrochers, J.L. 85-43 (R.L.). La rétention de loyer pour effectuer de la peinture a été rejetée par la Régie vu l'incapacité du locataire de fournir la preuve du coût des travaux.

502 Labonté c. Pomerleau, [1980] D.R.L. 7.

503 Gagnon c. Trust Général du Canada, [1981] D.R.L. 58.

- lorsque l'apparence du logement n'était pas détériorée au point que la jouissance du locataire en soit diminuée[504].

- lorsque la locataire ne pouvait faire effectuer les réparations elle-même, l'immeuble étant situé dans un arrondissement historique et les exigences du ministère des Affaires culturelles devant être respectées[505].

Heureusement, le recours en rétention de loyer ne peut être considéré comme un recours exclusif lorsque le locateur n'effectue pas les réparations et améliorations auxquelles il est tenu. Les locataires ont donc tout intérêt à cumuler ce recours avec une autre demande ou à le considérer comme un recours alternatif:

> "Considérant que s'avère également mal fondée la prétention du bailleur que le défendeur ne devait pas quitter les lieux, mais demander l'autorisation du Tribunal de retenir le loyer et de faire procéder aux réparations et améliorations qui s'imposaient (article 1612 C.c.); qu'en effet, ce recours accordé au locataire est alternatif et existe "sans préjudice à ses autres droits et recours"; qu'on conçoit mal qu'un locataire puisse être autorisé à faire faire des réparations à un système central de chauffage desservant une vingtaine d'appartements"[506].

Les locataires ont généralement tendance à délaisser ce recours au profit du dépôt du loyer ou encore de la diminution du loyer.

4.6 Dépôt de loyer

Le dépôt judiciaire de loyer constitue un nouveau recours qui s'apparente à une forme de retenue de loyer mais dont le but est plutôt de forcer le locateur à exécuter ses obligations que de permettre au locataire

---

504 Thermistus c. Appartements Place des Iles Enr., [1981] D.R.L. 227.

505 Fortin c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-86-10-30-006 G, 14 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin.

506 Léo c. Thomley, [1980] D.R.L. 67. Il y a eu déguerpissement de la part du locataire vu l'inhabitabilité du logement et l'inaction du locateur à remédier à la situation.

d'effectuer les réparations aux frais du locateur (1656 et 1656.1 C.c.). Ce recours apparaît plus adéquat pour les locataires ne jouissant pas de moyens financiers leur permettant d'entreprendre à leurs frais les réparations quitte à en retenir le montant sur les loyers à venir.

Déjà reconnu dans les cas de privation totale de jouissance[507], le droit de ne pas payer le loyer est dorénavant admis dans les cas de privation partielle de jouissance et toutes les fois qu'un locateur est en défaut d'exécuter une obligation[508].

La Régie applique strictement les conditions édictées par le législateur pour l'exercice de ce recours.

Conformément à l'article 1656 C.c., le locataire doit donner au locateur un avis préalable de dix jours indiquant son intention de déposer le loyer et les motifs le poussant à agir ainsi[509].

---

507 Lemay c. McCormy, (1932) 70 C.S. 531; Dionne c. Roussel, [1950] C.S. 82; J.T. Construction Inc. c. George, [1970] C.S. 454; Le Sabot Inc. c. Blumer's (St-Jean) Ltd., [1972] C.S. 1. La jurisprudence se montrait très hésitante à admettre la possibilité d'une retenue partielle en raison d'une perte partielle de jouissance. Cf. J.W. DURNFORD, "The Landlord's Warranty against Defects and the Recourses of Tenant", (1969) 15 McGill L.J. 361; "The Landlord's Obligation to Repair and the Recourses of the Tenant", (1966) 44 R. du B. Can. 477; A.M. MOREL, Le louage d'une habitation en droit québécois, Collection Droit et Consommateur, Montréal, Université de Montréal, 1978, nos 320-326.

508 Genest c. Office Municipal d'habitation du Québec, R.L. Qué. # 18-86-01-30-015 A, 30 septembre 1986, Me Marc Bégin. Dans le cadre d'un service de laveuse-sécheuse, la Régie a rejeté la demande de dépôt de loyer, le préjudice invoqué i.e. une différence dans la qualité du service, étant si minime qu'il ne justifiait pas une telle solution. La régie semble donc attacher une certaine importance au degré de gravité se rapportant au manquement du locateur; Immeubles Prospérité Ltée c. Boudreau, [1981] D.R.L. 144 (R.L.). Le locateur a, en cours de bail, changé le système de chauffage de sorte que les locataires devaient dorénavant acquitter les frais de chauffage. La Régie a estimé que les locataires, suite à cette modification illégale des conditions du bail, étaient justifiés de déposer leur loyer.

509 De Michèle c. Dunlop et Withensaw, [1981] D.R.L. 78. L'avis a été déclaré nul vu l'absence de motivation.

L'envoi de l'avis est jugé essentiel par la Régie puisqu'il constitue une mise en demeure pour le locateur de remédier au défaut invoqué par le locataire[510].

La Régie exige, de plus, que l'avis de dépôt du loyer soit rédigé dans la même langue que le bail sous peine de nullité[511].

Si, suite à l'avis, le locateur ne remédie pas à la situation dans le délai prévu, le locataire peut s'adresser à la Régie par requête afin d'obtenir l'autorisation de déposer le loyer. C'est seulement à compter du dépôt que le locateur sera libéré de son obligation de payer le loyer. Tant que le loyer n'a pas été déposé, le locateur conserve ses recours en recouvrement de loyer et en résiliation de bail pour retard dans le paiement du loyer[512].

La Régie accordera la requête si le locataire prouve qu'il a un motif valable pour justifier le dépôt du loyer (1656 C.c.).

Dans l'affaire Trias Investment Inc. c. Mitchell et al.[513], la Régie a jugé que le locataire ne pouvait déposer son loyer en raison de la perte de jouissance d'une chose ou d'un accessoire qui n'a jamais été inclus au bail. Il aurait fallu que le locataire établisse qu'il jouissait soit d'un bail par tolérance ou bénéficiait d'un droit acquis.

Un locataire n'a pas davantage été admis à déposer son loyer parce qu'il avait des jugements à faire exécuter contre l'ancien propriétaire[514].

---

510 Id.

511 Marumczak c. D'Asti, [1981] D.R.L. 52.

512 Proulx c. Gadbois, J.L. 84-11 (R.L.). Ce n'est pas l'avis de 10 jours, ni l'autorisation donnée par la Régie qui libère le locataire de son obligation de payer le loyer, c'est seulement le dépôt lui-même.

513 [1981] D.R.L. 53. La preuve démontrait que le locateur n'avait jamais voulu stipuler dans les baux écrits que le stationnement arrière faisait partie du bail ou était inclus dans le loyer.

514 Herkovits c. Perecowicz, [1981] D.R.L. 42.

Cependant, la Cour provinciale a reconnu qu'un locataire peut déposer ses loyers au nom des anciens propriétaires tant qu'un avis spécifiant que l'immeuble a été vendu ne lui a pas été signifié. Cet avis doit contenir l'essentiel des informations contenues dans l'acte de vente ou consister dans une copie de l'acte de vente[515]. Cependant, si le locataire a eu connaissance du changement de propriétaire, il devra déposer le loyer au nom du nouveau propriétaire et ce, même en l'absence d'avis émanant de ce dernier[516].

Une fois le loyer déposé, il appartient au locateur d'entreprendre les démarches nécessaires afin de récupérer le loyer. Il devra s'adresser à la Régie, afin d'obtenir l'autorisation de récupérer les sommes ainsi déposées (1656.1 C.c.).

Le dépôt de loyer constituant un moyen de pression facile et efficace, le législateur a dû prévoir certaines mesures afin de contrer les abus possibles de la part des locataires. Il a ainsi édicté que le fait pour un locataire de déposer fréquemment son loyer sans motif valable peut constituer pour le locateur un préjudice sérieux donnant ouverture au recours en résiliation de bail (art. 1656.4 C.c.). Nous n'avons toutefois pas relevé de décisions de la Régie concernant ce dernier article. Le législateur a encore imposé des frais modérateurs de 20,00 $ exigés par la Régie lorsqu'une personne produit une requête pour obtenir l'autorisation de déposer le loyer selon l'article 1656 C.c.[517]. Ce montant est remis au locateur si la requête est accueillie.

Le recours à la procédure du dépôt de loyer a été maintenu par la Régie dans des limites qui assurent le respect des droits des parties. Quoiqu'en principe la Régie n'ait pas à vérifier la gravité de l'inexécution de l'obligation du locateur pour autoriser le dépôt du loyer, on s'aperçoit que la Régie rejette les requêtes non suffisamment motivées.

---

515 Société en commandite 3454 Stanley c. Roustan, [1984] C.P. 264.

516 Mercier c. Sentane et Caravel, J.L. 84-112 (C.P.). Il s'agissait, dans cette affaire, d'une action en résiliation de bail entreprise par le nouveau locateur pour non paiement de loyer.

517 Règlement sur les frais exigibles devant la Régie du logement.

Le dépôt du loyer constitue souvent une mesure préliminaire précédant une action en diminution de loyer ou en dommages-intérêts.

4.7 Dommages-intérêts

4.7.1 Conditions du recours en dommages-intérêts

Des dommages-intérêts peuvent être réclamés par le locataire soit conjointement avec un autre recours, soit séparément. Ce sont les règles générales des contrats (art. 1070 ss. C.c.) qui régissent tant les conditions d'exercice du recours en dommages-intérêts que la détermination du quantum.

Le législateur a cependant interdit, dans le cadre du bail résidentiel, l'insertion de clauses ayant pour effet de limiter la responsabilité du locateur, ou de l'exonérer de toute responsabilité, de même que des clauses rendant le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (1664.4 C.c.)[518].

Conformément au droit commun, le locataire qui désire se prévaloir du recours en dommages-intérêts contre le locateur doit mettre ce dernier en demeure sous peine de voir sa demande rejetée[519]. Il lui appartient ensuite, en raison même des principes gouvernant la responsabilité contractuelle, de

---

518 Paré c. Société Immobilière Parc Samuel Holland Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-18-020 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. Bris d'un réfrigérateur. Le locateur est responsable du bon fonctionnement des appareils ménagers qu'il loue et la clause de non-responsabilité ne le libère pas de cette obligation. Le locataire a obtenu des dommages-intérêts pour la perte de nourriture. Voir supra, Titre 1 - La formation du contrat de bail, Chapitre 1 - Le bail relatif à un logement, 2.2.2 Les clauses supplémentaires, p. 55.

519 S.C.H.L. c. Tremblay, [1979] D.C.L. 249 (C.P.). L'absence de mise en demeure écarte le recours en dommages-intérêts pour la réduction de services prévus au bail; Lévesque et Grenier c. Lagrande, R.L. Qué. # 18-86-05-13-015 G, 10 novembre 1986, Me Marc Bégin. Harcèlement de la part du locateur. L'absence de mise en demeure minimise grandement le préjudice subi. Le régisseur a accordé des dommages-intérêts parce que la preuve révélait que le locateur avait forcé le départ des locataires; Brassard c. Bédard, R.L. Qué. # 18-86-08-06-005 G et # 18-86-08-06-004 G, 13 avril 1987, Me Claire Courtemanche. La demande a été rejetée vu l'absence de mise en demeure; Peloffy c. Habitations Louisbourg Ltée, J.L. 87-73 (R.L.). Des dommages-intérêts pour pertes de services ont été refusés vu l'absence de mise en demeure.

prouver les éléments de cette responsabilité: la faute, le dommage et le lien de causalité.

La Régie refusera tout recours en dommages-intérêts si le locataire n'établit pas la faute du locateur, i.e. son omission ou sa négligence à remplir ses obligations et le lien de causalité entre cette faute et le préjudice subi[520].

Le fardeau de preuve imposé au locateur poursuivi en dommages-intérêts varie selon l'intensité des obligations assumés par le locateur. Ces obligations étant dans la plupart des cas des obligations de résultat de

---

520 Ferreira c. Caron, [1981] D.R.L. 191. Problème de chauffage. Bergeron c. Placements Rockhill Ltée, J.L. 84-10 (R.L.). Dégât d'eau causé par le gel des tuyaux. Absence de faute ou de négligence de la part du locateur; Chabot c. Blais, R.L. Qué. # 18-86-05-13-014 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Maison enfumée suite à la mise en marche du chauffage. Preuve insuffisante pour établir un lien de cause à effet entre le réservoir d'huile et les défectuosités de l'annexe à l'huile appartenant à la locataire; St-Onge c. 97732 Canada Ltée, R.L. Qué. # 18-83-11-08-012 G, 6 août 1984, Me Marc Bégin. Location d'un terrain. Le locataire a dû déplacer sa maison mobile car elle empiétait sur un terrain de l'Hydro. Sa réclamation en dommages-intérêts a été rejetée car il n'a pas produit d'écrit certifiant la grandeur du lot de location. De plus, il savait qu'il s'établissait sur une partie du terrain appartenant à l'Hydro; Turgeon c. Hacquin, J.L. 85-32 (R.L.). Incendie - Locataire n'a pas établi la cause de l'incendie, la faute du locateur et le lien de causalité entre la faute commise et les dommages réclamés; Mathieu c. Hôtel Château Grande-Allée, R.L. Qué. # 18-86-04-02-012 G, 10 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Absence de preuve démontrant que l'incendie était dû à une faute ou négligence de la part du locateur; Tremblay c. Gauvin, R.L. Qué. # 18-86-05-22-019 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Incendie ayant pris naissance dans le logement voisin de celui de la locataire. Il a été causé par une veilleuse ou une défectuosité électrique. Il y a donc absence de faute ou de négligence de la part du locateur; Collier c. Maison, J.L. 87-62 (C.P.), p. 33. Demande en dommages-intérêts du locataire suite à l'explosion d'une bombe dans l'immeuble où était situé son logement. La Cour provinciale, confirmant la décision de la Régie, a rejeté la demande du locataire étant donné l'absence de faute de la part du locateur. Noodelman c. Morcorp. Ltée, J.L. 84-116 (R.L.). Problème de vermine. Le locataire a obtenu la résiliation de son bail mais la Régie lui a refusé des dommages car il n'y a pas eu de négligence de la part du locateur (6 exterminations en 5 mois). Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.). Il faut que le locataire prouve un préjudice distinct de la simple incommodité.

locateur ne pourra se défendre que par la preuve du cas fortuit, de la force majeure ou de la faute du locataire[521].

Toutefois dans le cas d'obligation de garantie contre les vices cachés, le locateur pourra plaider le caractère occulte du vice pour ne pas être tenu des dommages-intérêts subis par le locataire[522].

Le locateur pourra encore s'exonérer par une preuve de diligence raisonnable pour essayer de remédier à la situation lorsque l'action est fondée sur l'inexécution de son obligation de garantie du fait des tiers[523].

L'action en dommages-intérêts ne saurait être maintenue lorsque le locateur a effectué les réparations ou a corrigé les défauts dès qu'il a été

---

521 La Régie n'a pas considéré comme un cas de force majeure une panne d'électricité causée par un incendie de l'un des transformateurs de l'immeuble: Boisvert c. Hôtellerie Parc des Braves, [1981] D.R.L. 61. Un manque de chauffage en plein mois de janvier: Ferreira c. Caron, [1981] D.R.L. 191. Elle a toutefois considéré comme force majeure, une tempête de neige: Allard c. Savoie, J.L. 87-85 (R.L.) et une grève légale: Boisvert c. Hôtellerie Parc des Braves, [1981] D.R.L. 61.

522 Boivin c. Lepage, R.L. Qué. # 18-86-11-24-015 G, 7 juillet 1987, Me Marc Bégin. Infiltration d'eau. Le locataire a eu droit à une diminution de loyer; Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enrg., J.L. 84-53. Le problème d'infiltrations d'eau a justifié une diminution de loyer.

523 Jobin c. Savard, R.L. Qué. # 18-83-11-16-017 G, 17 décembre 1984, Me Raymonde Beaudoin. Colocataires bruyants. Les dommages-intérêts ont été refusés car le locateur a essayé de régler le problème; Fortin c. Cerda, R.L. Qué. # 18-86-07-45-004 G, 17 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin. Colocataires bruyants. Le locateur a agi en bon père de famille en tentant de régler le problème; Couture c. 2173-5212 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-24-025 G, 18 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin. Colocataires bruyants. Le locateur a fait des efforts pour régler ce problème.

avisé du problème[524]. En outre, le locataire doit avoir tenté de minimiser ses dommages:

> "CONSIDERANT qu'au surplus que pour obtenir des dommages, le locataire devait faire la preuve qu'il a tenté de minimiser ses dommages.
>
> CONSIDERANT que la Régie conçoit mal que le locataire ait préféré laisser dépérir ses effets dans l'humidité plutôt que de les mettre dans l'appartement offert par le locateur. Même si cet appartement était plus petit il aurait très bien pu servir pour y entreposer ses effets personnels et éviter ainsi que ses effets ne dépérissent"[525].

4.7.2 Dommages-intérêts pouvant être réclamés par le locataire

Les dommages-intérêts pouvant être réclamés par le locataire sont une suite immédiate et directe de l'inexécution de l'obligation du locateur. Les tribunaux ont jugé que les dommages suivants ne pouvaient être réclamés puisqu'ils constituaient des dommages indirects:

---

524 Langevin c. Auclair, R.L. Qué. # 18-86-03-05-006 G et # 18-86-01-13-027 G, 21 août 1986, Me Raymonde Beaudoin. Présence de rats. Le locataire a eu droit à la résiliation de son bail et à des dommages-intérêts car le locateur n'a pas démontré qu'il a pris tous les moyens requis pour remédier rapidement et efficacement au problème; Mandeville c. Hébert, [1979] D.C.L. 221 (C.P.). Le locataire ne peut exercer ce recours si le locateur a commencé les réparations qui s'imposaient avec diligence. Rippeur c. Grenier, R.L. Qué. # 18-86-05-27-035 G, 4 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. La Régie à l'instar de la décision de la Cour provinciale cité précédemment a rejeté la demande de dommages-intérêts, les réparations ayant été faites deux jours après l'introduction de la demande. A son avis, accorder des dommages-intérêts dans une telle situation, équivaudrait à accorder une demande de diminution de loyer rétroactive.

525 Fradette c. Terrasse Maricourt, R.L. Qué. # 18-86-03-03-004 G, 13 Avril 1987, Me Claire Courtemanche, p. 4. Infiltration d'eau provenant de la toiture; Lalancette c. Bédard, R.L. Qué. # 18-86-12-01-014 G, 7 juillet 1987, Me Marc Bégin. Entêtement du locataire à utiliser la congélation de son frigidaire qu'il savait défectueuse; Audette c. Duchesneau, [1980] D.C.L. 125 (C.P.); Retard dans la livraison de son logement. Le locataire aurait pu minimiser ses frais et inconvénients en acceptant d'occuper le logement offert par le locateur en attendant la fin des travaux, plutôt que d'aller louer, pour le même prix, un petit appartement meublé et un entrepôt pour déposer ses meubles.

- La différence du coût du loyer car le logement loué à un coût plus élevé ne constituait pas un logement analogue au logement antérieur[526].

- Les déboursés pour la correspondance ainsi que la présence à la cour et la perte de temps[527].

- Le montant d'essence supplémentaire car la locataire habite plus loin de son travail[528].

- Les dépenses d'aménagement du nouvel appartement[529].

Des dommages exemplaires pourraient être accordés, en vertu des articles 48 et 49 de la Charte des droits et libertés du Québec (L.R.Q., c. C-12), si le locataire établit une intention malicieuse de la part du locateur:

> "D'avoir forcé la demanderesse à quitter le logis à peine quelques jours après le jugement de la Régie, bien avant la fin du délai d'exécution, est le point culminant des actes malicieux, intentionnels posés par les défendeurs. C'est là un acte générateur de dommages et qui n'est pas relatif au bail. Cet acte fonde le présent recours devant la Cour supérieure, tous les autres actes ayant été couverts par le jugement de la Régie ou susceptibles de l'être par une future demande."[530]

---

526 Guilmain et Boileau c. Dulac, [1981] D.R.L. 35; Gignac et Beaudoin c. Placements de la Colline Enr. R.L. Qué. # 18-86-08-19-004 G et # 18-86-08-06-031 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche.

527 Rousseau et Koongh c. Immeubles 414 Inc., R.L. Qué. # 18-86-06-13-008 G, 30 septembre 1986, Me Marc Bégin.

528 Ferreira c. Caron, [1981] D.R.L. 191.

529 Brummer c. Morcorp Ltd., J.E. 84-1020 (C.A.).

530 Veilleux c. Roy, [1987] R.J.Q. 2120 (C.S.). p. 2122 et 2123. Cette décision a été portée en appel; Fenster c. Raoul Blouin Ltée, [1986] R.J.Q. 1482 (C.P.). Expulsion illégale de l'occupant d'un logement. Les dommages exemplaires ont été refusés vu l'absence d'intention malicieuse de la part du locateur ou la preuve d'une conduite abusive répétée; Chicheportiche c. Brulé-Duval, J.E. 86-113 (C.P.). Dommages exemplaires accordés en raison du harassement et de l'abus de procédures de la part du locateur pour se débarasser de la locataire âgée de 76 ans et habitant le logement depuis 20 ans.

La demande pourra être faite à la Régie si l'acte générateur du préjudice est relatif au bail[531].

4.7.3 Juridiction de la Régie

En matière de dommages-intérêts, la compétence de la Régie du logement est souvent mise en cause. La Régie a juridiction exclusive pour connaître de toute action en dommages-intérêts relative à un bail de logement lorsque la somme demandée ne dépasse pas la compétence de la Cour provinciale (article 28 L.R.L.).

Bien que tous les jugements étudiés s'entendent pour conférer juridiction à la Régie, dès qu'il y a faute de la part du locateur qui n'a pas respecté ses obligations inscrites au bail, ces mêmes jugements se montrent moins clairs quant à la délimitation des dommages que l'on peut qualifier de contractuels et les dommages délictuels.

Une décision de la Cour supérieure, De Luca c. Desbois[532], a énoncé des critères de distinction auxquelles plusieurs décisions de la Régie font référence. Dans cette affaire, le locataire réclamait une indemnité suite aux dommages subis par un incendie causé par la cuisinière à gaz fourni par le locateur et mal reliée au réseau de distribution. La cour supérieure a jugé que la perte d'usage de la cuisinière et du frigidaire fournis par le locateur de même que les frais de repas aux restaurants et la perte d'usage des lieux constituaient des dommages contractuels alors que la perte des biens personnels du locataire ne relevait pas du bail et par conséquent ne tombait pas sous la juridiction de la Régie:

> "Tandis que le non-usage des biens loués relève du bail, le non-usage des autres provient du fait du propriétaire indépendamment de la relation locateur-locataire telle qu'envisagée dans l'article 28 et ce, dans son contexte institutionnel. La sécurité des biens du locataire n'est

---

531 Casuccio c. Corp. de Gestion Ste-Foy Inc., J.L. 87-70 (R.L.). Des travaux majeurs entrepris par le nouveau locateur pour transformer l'immeuble en immeuble à bureaux ont rendu le logement du locataire impropre à l'habitation et ont donné lieu à des dommages exemplaires.

532 De Luca c. Desbois, [1982] C.S. 1069.

> pas une obligation du bail, ni l'une des dispositions supplémentaires ou accessoires naissant de la loi ou de la réglementation. L'article 1652.2 C.c. invoqué par la locataire n'est pas applicable et n'entraîne pas une obligation de sécurité des biens d'autrui."[533]

Ce principe voulant que le locateur n'ait pas l'obligation d'assurer la sécurité des biens du locataire a été repris par la Régie qui a jugé qu'elle était incompétente à accorder des dommages-intérêts dans les cas suivants:

- dommages causés aux meubles et affaires personnelles du locataire suite à des travaux de peinture[534] et de décoration[535] exécutés par le locateur.

- dommages causés à l'automobile du locataire qui a dérapé sur la glace recouvrant l'entrée du garage de l'immeuble. La Régie a conclu que même si le locateur était tenu par une clause du règlement de l'immeuble d'entretenir l'entrée du garage, elle n'avait pas juridiction car ni le bail, ni la loi n'imposent d'obligations contractuelles au locateur quant aux biens du locataire[536].

- Perte de biens personnels qui ont été sortis du logement et abandonnés[537].

- Bris et perte d'effets personnels suite à l'expulsion par le locateur de l'occupant d'un logement[538].

---

533 [1982] C.S. 1069, 1071.

534 Parent c. Felsher, J.L. 83-77 (R.L.).

535 Prairie c. Structures Métropolitaines du Canada Ltée, J.L. 84-14 (R.L.).

536 Leclerc c. Structures métropolitaines du Canada Ltée, J.L. 83-128 (R.L.). Contra: Doyon c. St-Laurent et al. J.L. 83-150 (C.P. petites créances). La Cour provinciale a statué que la Régie avait juridiction exclusive pour accorder des dommages pour le bris subi par la voiture du locataire en raison du mauvais entretien du stationnement. Le locateur, en vertu du bail, avait l'obligation de déblayer le stationnement.

537 Croteau c. Dépannage 140, J.L. 84-13 (R.L.).

538 Fenster c. Raoul Blouin Ltée, [1986] R.J.Q. 1482 (C.P.).

- Vol et vandalisme causés à l'automobile du locataire qui était garée sur le stationnement de l'immeuble[539].

- Vol d'objets dans le cabanon adjacent au logement[540].

- Dommages suite à un incendie ayant pris naissance dans le divan d'une autre locataire du même immeuble[541].

- Vol d'effets mobiliers à l'occasion des procédures d'exécution d'une décision de la Régie ordonnant l'éviction des locataires. Il s'agit d'un délit ou d'un quasi-délit, les biens étant sous le contrôle des officiers de justice procédant à l'exécution du bref de possession, ou des employés municipaux qui les ont transportés et entreposés[542].

Par contre, la Régie s'est déclarée compétente lorsque les dommages réclamés découlaient plutôt du non-usage des lieux loués ou de l'inexécution d'une obligation découlant du bail comme par exemple:

- Dommages réclamés à la suite de travaux exécutés à l'extérieur de l'immeuble. Les inconvénients ayant été subis dans le logement et découlant de l'inexécution d'une clause du bail relative à la pleine jouissance des lieux[543].

- Dommages subis suite à l'affaissement du plafond[544].

---

539 Clavet c. Benoit Mathieu et Ass., R.L. Qué. # 18-86-04-18-016 G, 16 février 1987, Me Raymone Beaudoin; Girard c. Immeuble Duban Inc., R.L. Qué. # 18-86-01-29-034 G, 26 mars 1986, Me Raymonde Beaudoin. La Régie n'a pu conclure que la négligence du locateur à fournir un 2e stationnement tel que prévu au bail ait été la cause directe des dommages causés à l'automobile.

540 Boubonnais c. Shoo-Hwa Ma, R.L. Qué. # 18-86-12-01-012 G, 16 juillet 1987, Me Claire Courtemanche. Le locateur avait pénétré dan sle cabanon pour faire certains travaux et avait oublié de barrer la porte après son départ. Faute jugée délictuelle.

541 Laflotte c. Rossi, J.L. 83-127 (R.L.).

542 Knapp et al. c. Levin et al., J.L. 87-97 (R.L.).

543 Programme Realty Inv. Corp. c. Maclean, J.L. 82-21 (C.P.).

544 Hachey c. Dimario, J.L. 84-23 (C.P.).

- Dommages à la voiture du locataire remorquée, en raison d'une tempête de neige. Une annexe au bail exigeait le consentement du locataire pour déplacer sa voiture[545].

- Exercice abusif du droit d'accès au logement par le propriétaire qui voulait y effectuer une réparation[546].

L'ensemble de ces arrêts n'est pas pleinement convaincant quant à la justesse de la distinction entre les dommages résultant du non usage des lieux loués et la perte ou le bris des biens personnels du locataire provenant du fait du locateur.

Certains dommages causés aux biens personnels ont leur source dans l'inexécution ou la mauvaise exécution d'une obligation du locateur. Tels par exemple les dommages causés à l'automobile du locataire par suite du mauvais entretien de l'entrée du garage[547] ou du vol des effets personnels du locataire par suite de l'exécution fautive de l'obligation de réparation ou de jouissance paisible due au locataire[548].

L'application formelle des critères tirés de l'arrêt De Luca c. Desbois[549] peut conduire à des solutions qui apparaissent incompatibles avec le texte même de l'article 28 conférant à la Régie juridiction exclusive pour tout recours en dommages-intérêts relatif au bail d'un logement.

Pour que la Régie n'ait aucune juridiction pour entendre une action basée sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle de l'une des

---

545 Gauthier et Nadeau c. Michel Biham et als, R.L. Qué. # 18-86-04-29-006 G, 15 octobre 1986, Me Marc Bégin.

546 Bouchard c. Tanguay, [1987] R.J.Q. 1883 (C.P.).

547 Voir Doyon c. St-Laurent et al., J.L. 83-150 (C.P. petites créances).

548 Laflotte c. Rossi, J.L. 83-127 (R.L.).

549 [1982] C.S. 1069..

parties au bail, il faudrait prouver une violation d'un devoir purement légal non rattaché à une obligation expresse ou implicite du bail[550].

Lorsque les dommages ou inconvénients subis par le locataire sont tels qu'il ne peut demeurer dans les lieux pendant le temps requis pour intenter une action en exécution en nature ou en résiliation de bail, le locataire est admis à se faire justice et à déguerpir.

4.8 Déguerpissement

4.8.1 Etat du droit

Le locataire a, dans certaines circonstances, la faculté de déguerpir sans s'adresser préalablement au tribunal (1652.9).

Traditionnellement, les tribunaux ont exigé de la part du locataire qui déguerpissait la preuve que le logement était devenu inhabitable ou impropre aux fins pour laquelle il avait été loué et qu'il existait un état d'urgence[551].

A partir de l'arrêt Shorter c. Beauport Realties (1964) Inc.[552], un

---

550 Chicheportiche c. Brulé-Duval, J.E. 86-113 (C.P.). Le fait de s'emparer des biens et l'abus de procédure ont ét. éjugés des actes dépassant le cadre des obligations du bail; Bouchard c. Tanguay, [1987] R.J.Q. 1883 (C.P.). Introduction par effraction et exercice abusif du droit d'accès; dommages en résultant ont été jugés du ressort de la Régie.

551 Mandeville c. Hébert, [1979] D.C.L. 221 (C.P.). Bail verbal d'un mois d'une maison en Floride. Le locataire invoquait le mauvais fonctionnement du chauffage et la déception quant au mobilier. Action en dommages-intérêts rejetée; Maheu-Turgeon c. Gérard Turcotte et Ass. Inc., [1980] D.C.L. 120 (C.P.). Après 1 mois d'occupation, le locataire a déguerpi en raison d'un problème continuel d'approvisionnement en eau et de la défectuosité des installations sanitaires. Il y a eu dol de la part du locateur. Le déguerpissement était justifié vu l'inhabitabilité du logement; Turenne c. Pronovost, J.E. 82-115 (C.P.). Pour qu'il y ait déguerpissement d'un logement avant la fin du bail, il faut que celui-ci soit dans un état complet d'inhabitabilité, étant dangereux pour la santé et la sécurité de ses occupants. Voir pour une excellente revue de la jurisprudence: J.W. DURNFORD, "The Landlord's Obligation to Repair and the Recourses of the Tenant", (1966) 44 R. du B. Can. 477, p. 509-518.

552 [1969] C.S. 363.

nouveau courant jurisprudentiel s'est dessiné. Il n'est plus requis que les lieux soient inhabitables ou inutilisables et qu'il existe un état d'urgence pour justifier le déguerpissement du locataire. Il suffit que le locateur ne remplisse pas substantiellement ses obligations pour donner au locateur le droit de déguerpir sans attendre la décision du tribunal[553].

Il semble toutefois que les principes dégagés par l'arrêt Shorter sur la base de l'article 1610 C.c. ne pourraient trouver application dans l'interprétation des nouveaux articles 1652,8 et 1652.9 C.c.:

> "A tort ou à raison ces dispositions font table rase de la jurisprudence, constante depuis l'affaire Shorter et encore applicable aux baux immobiliers en général, suivant laquelle tout manquement substantiel à une obligation du locateur justifie le locataire d'abandonner définitivement les lieux, quand bien même ceux-ci ne seraient pas inhabitables.
>
> Désormais, le "préjudice sérieux" requis pour demander la résiliation (art. 1610) ne justifie pas, à lui seul,

---

553 Ce nouveau courant jurisprudentiel est illustré par les arrêts suivants: Entreprises Givgovac Inc. c. Panjwami, [1977] D.C.L. 101 (C.P.). Déguerpissement justifié vu l'insuffisance de chauffage (entre 55 et 60° F). La Cour provinciale confirme la décision de l'administrateur des loyers; Wolf c. Kostelias, [1979] D.C.L. 104 (C.P.). Problème inhérent à la vétusté des lieux, joint à la présence de vermine rendent le logement insalubre et dangereux; Lagarde c. Dupuis, [1979] D.C.L. 228 (C.P.). Malgré l'intervention d'une firme d'extermination, les insectes ont continué de pénétrer dans le logement. Troublé de façon sérieuse dans sa jouissance des lieux, le locataire était justifié de déguerpir; Cyr c. Langevin, [1979] D.C.L. 243 (C.P.). Logement inhabitable en raison du froid qui y régnait; Léo c. Thornley, [1980] D.R.L. 67 (C.P.). Insuffisance du chauffage, le non fonctionnement du réfrigérateur et l'inaction du locateur à corriger la situation constituent des motifs suffisants pour jusitifer le déguerpissement du locataire; Dussault-Archambault, c. Gestion Immobilière CRV Inc., [1980] D.R.L. 86 (C.P.). Déguerpissement en raison de la présence de vermines. Le locateur n'a pas réussi à enrayer complètement le problème; Corp. de développement Teulon c. Labrèche, J.E. 87-173 (C.S.). Bail commercial. Le locataire exploitait un centre d'esthétique et de bronzage dans un centre d'achat. L'attroupement de jeunes fréquentant le restaurant adjacent lui ont fait perdre de la clientèle. L'inaction du locateur a justifié le déguerpissement du locataire; Brunmer c. Morcorp Ltée, J.E. 84-1020 (C.A.). Infiltrations d'eau à plusieurs reprises dans son salon et le défaut du locateur de respecter ses obligations d'entretien et de procurer la jouissance paisible des lieux ont légitimé le déguerpissement du locataire. Voir A. POPOVICI, "Du droit du locataire de quitter les lieux loués en raison de privation de jouissance", (1969) 72 R. du N. 435.

> l'abandon d'un logement. Ce changement de critère remet en question les trois jugements, tous antérieurs au 1er octobre 1980, où la cour supérieure et cette Cour ont reconnu le droit au déguerpissement pour le seul motif de la présence de blattes ou d'insectes non identifiés dans les lieux.
>
> Les articles 1652.8 et 1652.9 imposent deux conditions pour qu'un déguerpissement soit légal et libératoire, l'une de fond et l'autre de forme. La première est que les lieux soient impropres à l'habitation, c'est-à-dire que leur état constitue une menace grave pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. La seconde exige qu'un avis de cette situation soit donné au locateur avant ou au plus tard dix jours après l'abandon des lieux. Cet avis doit être écrit (art. 1651.4)."[554]

Cette position de la Cour provinciale a été reprise de nouveau dans l'affaire Cloutier c. Deschênes[555] où on a conclu à l'illégalité du déguerpissement du locataire, vu son défaut d'établir que le problème de chauffage pouvait constituer une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité de ses occupants.

Les tribunaux sont dorénavant tenus d'exiger que l'inexécution reprochée au locateur ait des répercussions sur la santé ou la sécurité des occupants du logement ou du public (art. 1652.8 C.c.). Cette exigence n'a heureusement pas, jusqu'à date, entraîné la Régie à refuser de considérer une preuve de manquement substantiel à une obligation de la part du locateur, pourvu que ce manquement ait une incidence sur l'habitabilité des lieux.

4.8.2 Motifs de déguerpissement

La Régie appelée à statuer sur l'application des articles 1652.8 et 1652.9 C.c. a reconnu comme valable les motifs suivants:

---

554 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.), p. 299. La Régie avait déjà auparavant reconnu au locataire le droit de déguerpir après l'introduction de sa demande, vu la preuve d'un préjudice sérieux découlant d'un grave problème d'humidité rendant le logement difficilement habitable: Duguay c. Immeubles J.M.L., R.L. Qué. # 18-86-11-24-005 G, 1 décembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. La demande en résiliation s'appuyait sur l'article 1656 C.c.

555 J.L. 87-12 (C.P.).

- Le logement isolé à la mousse d'urée-formol[556].

- Fissure dans le plafond du salon. Selon le témoignage de l'inspecteur de la ville, le logement représentait un danger pour la sécurité de ses occupants[557].

- Rapport d'un inspecteur de la ville déclarant le logement inacceptable et insalubre en raison des risques d'incendie[558] ou en raison de travaux de réparation non complétés[559].

- Problème de vermine subsistant malgré l'intervention à deux reprises d'une firme d'extermination[560].

- Infiltrations d'eau. Un rapport d'un inspecteur du ministère de l'Environnement a établi que les conditions prévalant dans le logement était préjudiciable à la santé de ses occupants[561].

---

556 Jeffrey c. Yarema, J.L. 83-9 (R.L.), Contra: Germain c. Larkin, J.L. 83-8 (R.L.).

557 Immeubles Edna Enrg. c. Daminani, [1981] D.R.L. 236.

558 Gingras c. Fauteux, J.L. 84-6 (R.L.). Le logement a été loué dès le début impropre. Il s'agit d'une impropreté technique et réglementaire.

559 Chantale c. Genois, R.L. Qué. # 18-86-06-05-005 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche; Forest c. Nadeau, R.L. Qué. # 18-83-12-02-012 G, 19 avril 1984, Me Marie-Andrée Jobidon.

560 Campanella c. Garceau, J.L. 84-38 (R.L.). La Cour provinciale, dans l'affaire Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.), a refusé de suivre cette décision de la Régie car à la lecture du résumé de la décision on ne pouvait déterminer si elle se fondait sur un témoignage d'expert. Contra: Entreprises Halc Enr. c. Garwal, J.L. 87-3 (R.L.). La preuve n'a pas établi que le logement était impropre à l'habitation en raison de la présence de rats et de souris. Le locataire avait d'ailleurs refusé de donner accès à l'exterminateur; Doyon c. Jacob, [1980] D.R.L. 52. Le logement n'a pas été jugé impropre à l'habitation car d'une part, seule l'épouse du locataire aurait aperçu des coquerelles et, d'autre part, le locateur a fait procéder à l'extermination dans chaque logement de l'immeuble sur réception de l'avis du locataire.

561 Sénécal et Lapointe c. Andrae, J.L. 84-43 (R.L.).

- Fourniture d'une eau terreuse, sablonneuse, imbuvable et impropre à la consommation[562].

Par contre, n'ont pas été jugé recevables par la Régie les motifs suivants:

- Le comportement des colocataires. Ce problème étant couvert par les articles 1635 et 1636 C.c. et de plus, n'ayant rien à voir avec l'état du logement[563].

- Inconvénients causés par des réparations et des odeurs résultant de la débacle ne mettant pas en danger la santé ou la sécurité des occupants[564].

- Problème concernant l'insuffisance du chauffage ne rendant pas le logement impropre à l'habitation[565].

- Débordement des égoûts à trois reprises dans le sous-sol engendrant des odeurs et la perte d'effets. Ce problème n'a pas rendu le logement impropre à l'habitation[566].

- Des toilettes bouchées[567].

Dans la considération des motifs invoqués par le locataire pour justifier son déguerpissement, la Régie considère en premier lieu si les

---

562 Delorme c. Brouillette, J.L. 85-65 (R.L.).

563 Dicaire c. Côté, J.L. 83-41 (R.L.). Feuiltault c. Tardif et al., J.L. 83-135 (R.L.). La Cour provinciale a opté pour la même solution dans Scianogula c. Montpetit, J.L. 84-94 (R.L.).

564 Bolduc et Labbé c. Deziel et Rolland, R.L. Qué. # 18-86-09-02-026 G, 28 mai 1987, Me Claire Courtemanche.

565 Turcotte c. Mathieu, R.L. Qué. # 18-86-09-26-004 G, 30 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin.

566 Lavoie c. Cofim Inc., R.L. Qué. # 18-86-01-13-010 G et # 18-85-12-27-012 G, 11 août 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le sous-sol était spécifié dans le bail comme étant un vide sanitaire.

567 Roy c. Pouliot, R.L. Qué. # 18-86-06-18-006 G, 11 août 1986, Me Raymonde Beaudoin.

manquements allégués sont graves et ont comme conséquence de diminuer substantiellement le droit du locataire à un logement propre et habitable. Sur ce point, la jurisprudence de la Régie apparaît conforme au courant jurisprudentiel qui s'est dégagé suite à l'arrêt Shorter.

Le deuxième critère dorénavant imposé par la loi, soit la menace sérieuse pour la santé et la sécurité des occupants ne modifie pas la plupart du temps la décision qu'aurait rendue la Régie si elle n'avait considéré que le premier critère, car le manquement grave et sérieux à l'obligation d'entretien ou de réparation constitue souvent une source de danger pour la santé et la sécurité.

Néanmoins, ce deuxième critère alourdit le fardeau de preuve du locataire.

4.8.3 Preuve du locataire

Le locataire doit non seulement démontrer que le logement était effectivement impropre à l'habitation au moment du déguerpissement[568] mais qu'il constituait une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de tout occupant du logement[569].

Pour prouver l'impropriété à l'habitation, l'on constate à l'analyse de la jurisprudence, que le locataire qui a recours à la preuve par témoins experts, tels médecins, inspecteurs municipaux et provinciaux, ou autres spécialistes accroît ses chances d'obtenir gain de cause[570].

---

568 Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-121 (R.L.); Grenier c. Lavigueur-Lacroix, J.E. 86-583 (C.P.).

569 Chouinard c. L'Association municipale d'habitation Champlain, R.L. Qué. # 18-86-01-21-021 G, 21 février 1986, Me Raymonde Beaudoin.

570 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.). Aucun médecin n'est venu établir que l'équilibre mental de la locataire était en péril en raison de la présence de vermine; Germain c. Larkin, J.L. 83-8 (R.L.). Le locataire n'a pas prouvé par le biais d'un médecin, d'un chimiste ou d'autres spécialistes que le logement isolé à la M.I.U.F. présentait un danger pour la santé de ses occupants; Immeubles Edna Enr. c. Daminani, [1981] D.R.L. 236, note 135; Gingras c. Fauteux, J.L. 84-6 (R.L.); Sénécal et Lapointe c. Andrae, J.L. 84-43 (R.L.).

Quant à la preuve de la menace sérieuse à la santé et à la sécurité, cette preuve doit démontrer un certain caractère objectif.

Il existe actuellement deux courants jurisprudentiels au sein de la Régie. L'un prônant l'évaluation objective alors que l'autre, plus nuancé, laisse place à un certain élément de subjectivité dans l'appréciation de la menace pour la santé et la sécurité des occupants.

Certaines décisions ont établi que le critère d'inhabitabilité devait être déterminé selon un critère objectif. On doit se demander s'il est possible pour une personne ordinaire de vivre dans les conditions décrites et non si la personne qui se plaint peut vivre dans de telles conditions[571].

Le second courant jurisprudentiel accrédite plutôt le critère de réaction subjective en reconnaissant au locataire le droit de déguerpir lorsque "à son point de vue" il juge qu'il ne peut plus habiter son logement compte tenu des circonstances y prévalant[572]. La Cour provinciale dans l'arrêt Bailey c. Diramio[573] tient compte:

---

571 Séguin c. Drolet, [1981] D.R.L. 252. Problème de bruits causés par des colocataires. Déguerpissement sous 1652.9 C.c. a été jugé injustifié; Veilleux c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-86-08-15-001 G et # 18-86-12-17-013 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche. Problème d'humidité. Le locataire et son épouse étaient affectés d'une bronchite chronique. La preuve a été jugée insuffisante quant à l'insalubrité du logement. Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12 (C.P.). Problème de chauffage.

572 Noodelman c. Morcorp Ltée, J.L. 84-116. La Régie s'est fondée sur un arrêt de la Cour supérieure: Julien c. Mapplewood Projet Inc., [1963] C.S. 415, p. 416. Le régisseur a reconnu le droit du locataire, de déguerpir en raison de la présence persistante de vermine et ce, malgré 6 exterminations en 5 mois.

573 [1986] R.J.Q. 292 (C.P.), p. 300. Cette interprétation du juge F. Michel Gagnon a été reprise par le juge Bernard Desjarlais dans Grenier c. Lavigueur-Lacroix, J.E. 86-583 (C.P.). La locataire a fait défaut d'établir que la présence de larves et de vers dans sa chambre à coucher constituait une menace pour sa santé mentale. Il faut noter que la décision de la Cour provinciale dans l'affaire Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12 (C.P.) bien que citant les affaires Bailey et Grenier sur d'autres questions, a tout de même préféré suivre le courant établi par l'affaire Séguin c. Drolet, [1981] D.R.L. 252, et étudier la situation d'un point de vue objectif. Le juge Jean-Paul Aubin s'est refusé à tenir compte des appréhensions subjectives et de l'état psychologique du

"Il en va différemment de la condition de fond. Le premier alinéa de l'article 1652.9 indique clairement qu'un locataire ne peut déguerpir à moins que le logement ne soit impropre à l'habitation au sens de l'article 1652.8. La notion d'état des lieux ne soulève pas de difficulté dans l'espèce. Elle comprend à la fois la présence persistante d'insectes domestiques et le risque réel de leur réapparition. Celles de santé et de menace grave exigent un examen beaucoup plus attentif.

Du point de vue de la santé physique, aucune preuve n'établit que les blattes sont une cause d'insalubrité et encore moins une menace grave pour l'homme. De plus, la connaissance judiciaire ne permet pas de présumer quoi que ce soit sur le sujet. C'est pourquoi le Tribunal ne peut retenir la décision rendue dans l'affaire Campanella, J.L. 84-38, à moins qu'elle ne soit fondée sur un témoignage d'expert, ce que le résumé n'indique pas.

Il faut cependant admettre que de nos jours le terme santé désigne non seulement le fonctionnement harmonieux de l'organisme, mais aussi la santé mentale et donc l'absence de déséquilibre affectif. De plus, la notion de menace pour la santé est relative dans l'article 1652.8. Elle tient compte non seulement de bien-être du "public" en général, mais aussi des prédispositions particulières des "occupants".

On doit donc reconnaître que malgré leur innocuité réelle ou présumée, les blattes peuvent, dans certaines circonstances, constituer une menace grave pour la santé mentale d'un individu en particulier chez qui elles sont l'objet d'une véritable phobie. Dans ce cas, l'intéressé pourra déguerpir alors qu'un autre n'en aurait pas le droit. Mais encore faut-il que la chose soit établie avec une probabilité suffisante. Il n'en est rien dans l'espèce.

Jusqu'au 19 septembre 1984, la locataire a fait preuve d'une robustesse émotive indiscutable en cohabitant avec des blattes pendant plus d'un an sans déguerpir ni même demander la résiliation. Sa demande du 10 octobre montre que la situation n'avait rien de criant à cette date. Aucun médecin n'est venu dire que son équilibre mental était en péril et elle n'affirme pas en avoir consulté un sur ce sujet."

Pour notre part, nous croyons que ces deux courants peuvent se concilier. En effet, au niveau de la preuve du danger pour la santé physique

---

locataire ou de ses occupants.

et la sécurité du locataire ou de ses occupants, l'évaluation objective s'avère appropriée. Cependant, puisque la notion santé fait également appel à celle de santé mentale, les prédispositions particulières de l'individu (réaction subjective) étayées par une preuve médicale ou autre expertise doivent pouvoir justifier dans certaines circonstances un déguerpissement en vertu de l'article 1652.9 C.c.

4.8.4 Procédures

Suivant l'article 1652.9 C.c., le locataire doit aviser par écrit (art. 1651.4 C.c.) le locateur dans les 10 jours de son déguerpissement. Cet avis est essentiel et doit être donné par écrit:

> "Le locataire n'a pas rempli la condition de forme. Ses deux mises en demeure n'énoncent pas que les lieux sont impropres à l'habitation ou qu'elle a l'intention de les évacuer pour ce motif et le locateur n'a rien reçu de plus après son départ. Suivant le deuxième aliéa de l'article 1652.9, cette omission prive le déguerpissement du caractère libératoire qu'il pourrait avoir autrement, mais elle ne le rend pas illégal en soi."[574]

Le non-respect de cette condition de forme aura pour effet d'entraîner la responsabilité du locataire s'il ne paie pas son loyer (1652.9 C.c.)[575]. Il pourra également condamner à verser des dommages-intérêts pour son défaut d'avoir informé le locateur de l'état du logement (1652.10 C.c.).

---

574 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.), p. 299; Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12 (C.P.).

575 Mainville c. Succession B. Denis, [1981] D.R.L. 187; Cranleigh Towers c. Rolland, J.L. 83-113 (R.L.). Problème d'émanation de fumée. L'absence d'avis écrit conforme à 1652.9 C.c. a rendu la défense du locataire irrecevable car cette disposition selon la Régie est d'ordre public; Sénécal et Lapointe c. Andrae, J.L. 84-43 (R.L.). Le locataire peut déguerpir, mais il n'y aura dispense de payer le loyer que si l'avis a été expédié au locateur; Immeubles Edna Enrg. c. Daminani, [1981] D.R.L. 236; "La locataire n'est pas tenue de payer le loyer dû pour la période pendant laquelle le logement était dangereux ni après car elle pouvait refuser de reprendre son logement".

Dès que les lieux sont remis en état, le locateur doit en aviser le locataire[576]. Si ce dernier, dans les 10 jours de la réception de cet avis, n'indique pas au locateur son intention de réintégrer son logement ou s'il n'a pas communiqué sa nouvelle adresse au locateur, celui-ci peut consentir un bail à un nouveau locataire (1652.10 C.c.), l'ancien bail étant de ce fait résilié.

Conclusion

De cette analyse des décisions de la Régie relatives aux sanctions des obligations du locateur, l'on constate que les locataires n'ont pas abusé de l'exercice de leurs droits de recours contre les locateurs. Lorsqu'il ont exercé ces droits, il ont dans la grande majorité des cons, continué à recourir aux moyens traditionnels: diminution de loyer, demande en dommages-intérêts et résiliation de bail plutôt qu'à la retenue ou au dépôt de loyer ou encore à l'exécution par voie d'ordonnance. On observe de plus que les locataires font généralement valoir leurs droits à une diminution de loyer ou leur opposition à des privations de services ou à des modifications aux lieux loués lors d'une action en fixation de loyer.

La situation économique qui prévaut depuis quelques années dans le domaine du marché locatif étant assez favorable aux locateurs explique probablement le nombre restreint de poursuites intentées par des locataires. Ceux-ci obtiennent assez facilement un règlement à l'amiable.

Les décisions que nous avons pu analyser sont toutefois suffisantes pour nous permettre de conclure que la Régie a joué un rôle essentiel dans l'interprétation des dispostions relatives aux obligations du locateur et aux droits de recours du locataire. Sans doute, de façon générale, les décisions de la Régie peuvent être qualifiées d'assez conservatrices. Même dans l'interprétation des dispositions nouvelles propres au bail de logement, la Régie a cherché à fonder ses décisions sur des principes traditionnellement reconnus et sur des précédents jurisprudentiels. Elle a néanmoins su apporter certaines précisions qui ont permis de situer le droit du logement dans une perspective nouvelle davantage protectrice des droits des locataires.

---

576 Sénécal et Lapointe c. Andrae, J.L. 84-43 (R.L.). La résiliation a été accordée sous 1652.9 et 166.1 C.c., le locateur n'ayant pas avisé le locataire que le logement était redevenu habitable.

Cette orientation imposée par le législateur a toutefois été développée avec beaucoup de prudence et par une application souple des règles de preuve et de procédure. Certaines questions demeurent encore sans solution précise, particulièrement des questions relatives au fardeau de preuve du locateur tenu à des obligations de résultat ou de garantie, et celles concernant les conséquences du non-respect des formalités prévues à la loi. Cependant, la jurisprudence de la Régie au chapitre des obligations du locateur présente, dans son ensemble, une stabilité et une constance rassurantes tant pour les locateurs que pour les locataires. Très peu de décisions de la Régie ont été infirmées par la Cour provinciale de sorte que les décisions de la Régie apparaissent de plus en plus comme des références pouvant guider pour l'avenir le comportement des parties au bail.

Chapitre 2 - Les droits et obligations du locataire

A l'instar des obligations du locateur, les obligations incombant au locataire sont circonscrites par des dispositions spécifiques, contenues dans le Code civil. Les règles applicables à tous les baux (1617 à 1629 C.c.) obligent le locataire à payer le loyer, à user de la chose en bon père de famille, à ne pas changer la forme de la chose louée et à rendre cette chose en bon état à la fin du bail. Les règles particulières au bail immobilier (1633, 1635, 1637, 1643, 1644 et 1645 C.c.) précisent certaines obligations de bon conportement entre locataires. Enfin les règles propres au bail d'habitation édictent des règles impératives quant à l'usage et à la conservation des lieux loués.

La majorité des recours institués devant la Régie visent à faire sanctionner l'inexécution par le locataire de l'une ou l'autre de ses obligations plus particulièrement l'obligation de payer son loyer. Notre analyse des décisions de la Régie nous permettra de voir si les droits et obligations du locataire sont justement reconnus et défendus et si le locateur trouve en la Régie, un tribunal juste et équitable, soucieux d'assurer l'amélioration des logements et l'amélioration des relations entre locateurs et locataires.

1. Obligation de payer le loyer

La principale obligation du locataire consiste à payer le loyer (1617 al. 2 C.c.). Cette obligation est de l'essence même du contrat de bail[577]. Elle constitue la contrepartie de l'obligation du locateur de fournir la

---

577 Naud et Jean c. Placements Berry Inc., R.L. Qué. # 18-83-04-05-015 F, 8 décembre 1983, Me Yvon Besner. Le locateur est libre de réclamer ou pas le paiement du loyer, mais le locataire ne demeure pas moins responsable du bail qu'il a signé et doit payer le loyer convenu. La Régie a jugé à l'occasion d'une demande en fixation de loyer, que la non-réclamation d'un mois de loyer ne pouvait préjudicier le locateur pour les fins de calcul de son augmentation de loyer.

jouissance de la chose louée (1604 al. 3 C.c.)[578].

1.1 Modalités du paiement du loyer

1.1.1 Date du paiement

Les articles 1651.5 et 1651.6 C.c. précisent les modalités de paiement du loyer. Ce dernier est payable par versements égaux correspondant à un mois de loyer maximum, sauf le dernier paiement qui peut être moindre (1651.5 C.c.). Le loyer est payable le premier jour de chaque terme. A cet égard, la Régie a, à juste titre, refusé d'appliquer une clause du bail obligeant le locataire à payer son loyer "le dernier jeudi de chaque mois, avant le 28 du mois"[579]. La Régie a considéré que cette clause allait à l'encontre de l'article 1651.6 C.c. qui est d'ordre public. En outre, cette clause est également contraire à l'article 1664.11 C.c., également d'ordre public.

1.1.2 Lieu du paiement

En l'absence de stipulation au bail quant au lieu de paiement du loyer, ce dernier est quérable i.e. payable au domicile du locataire (1152 al. 3 C.c.)[580]. Le locataire ne sera en défaut de payer son loyer que s'il y a été mis en demeure par le locateur ou si ce dernier s'est présenté au logement pour

---

578 Bois c. Immeubles Arsenault et Frères, R.L. Qué. # 18-86-07-29-008 G, 9 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin. Le concierge ne pouvait utiliser le logement de la locataire qui continuait d'acquitter son loyer même si elle ne l'habitait plus. Le locateur étant lié par les agissements de son concierge, a dû rembourser à la locataire une partie du loyer.

579 Lemire c. Racine, J.L. 83-18 (R.L.). Résiliation du bail pour retard dans le loyer a été rejetée, le locataire payant son loyer le premier du mois.

580 Boucher et al. c. Gidas, R.L. Qué. # 18-86-06-23-007 G, 4 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Morrier c. Gidas, R.L. Qué. # 18-86-06-23-009 G, 4 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire ne peut exiger du locataire que celui-ci paie son loyer au domicile du locateur. Dans les deux cas, la résiliation pour retard fréquent dans le paiement du loyer a été rejetée. Frederic c. Costas, [1981] D.R.L. 80. Le locataire ne peut toutefois exiger un avis préalable de 24 heures avant que le locateur se présente pour quérir le loyer. Le fait d'aller quérir le loyer n'équivaut pas à celui de visiter le logement d'où la non-nécessité d'un tel avis.

lui réclamer le loyer dû[581].

Les accommodements auxquels les parties agréent en cours de bail ne peuvent transformer un loyer quérable en loyer portable. Ainsi le locataire qui a l'habitude d'envoyer son chèque par la poste ne perdra pas pour autant son droit de payer le locateur à son propre domicile[582].

Lorsque le loyer est quérable, la preuve du paiement incombe au locataire. Si le locateur nie avoir mandaté quelqu'un pour recevoir le paiement au loyer, le témoignage des personnes ayant signé les reçus s'avèrera nécessaire pour établir un tel paiement.

> "Le locataire prétend qu'il a payé son loyer à deux personnes qui se sont présentées chez lui à la suite d'un téléphone de la locatrice. Il ne peut identifier ces personnes, mais il produit en liasse des reçus (pièce L-4) pour un total de 4 800,00 $.
>
> La locatrice a formellement nié, sous serment, avoir envoyé un mandataire quérir le loyer et ne reconnait aucunement les reçus.
>
> En l'absence du témoignage des personens qui auraient signé ces quittances, le Tribunal ne reçoit pas en preuve ces documents comme établissant le paiement du loyer."[583]

---

581 Vogas c. Ciarcello, J.L.. 83-35 (C.P.). La Cour provinciale a spécifié que pour changer le mode de paiement et obtenir le paiement de son loyer sans se présenter chez le locataire, le locateur devait en aviser le locataire et le mettre en demeure à cet effet; Terzic c. Therrien, J.L. 83-111 (R.L.). Le locateur s'étant présenté à plusieurs reprises pour aller chercher le loyer chez le locataire qui le renvoyait chaque fois à son avocat, la résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement dudit loyer a été accordée. Etant donné que le locataire avait clairement indiqué son refus de ne pas exécuter son obligation de payer le loyer, la Régie a jugé qu'une mise en demeure de la part du locateur n'était pas nécessaire en l'espèce; Siane c. Demers, R.L. Qué. # 18-86-11-04-006 G, 19 décembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locateur ne peut alléguer un retard dans le loyer s'il ne se déplace pas pour aller le chercher.

582 Investissements F.M.H. c. Fisher, [1979] D.C.L. 209 (C.P.). L'action en recouvrement de loyer a été rejetée.

583 Becker c. Minuto, J.L. 87-87 (R.L.), p. 54. Résiliation accordée pour retard de plus de 3 semaines dans le loyer.

Un locataire qui désire modifier le lieu du paiement doit obtenir le consentement du locateur ou l'aviser qu'il désire que le paiement se fasse dorénavant à son domicile[584].

1.1.3 Mode de paiement du loyer

Le loyer est quérable et, à défaut de convention contraire, doit être exigé par le locateur. La Régie reconnaîtra toutefois comme valable et libératoire un paiement fait au concierge, ce dernier ayant l'autorité de recevoir paiement pour le locateur (1744 C.c.)[585].

Si par suite d'aliénation de l'immeuble ou de transport de créances, le locataire ne sait pas à qui payer le loyer, il pourra s'adresser au tribunal qui statuera sur le véritable créancier (1651.7 C.c.). Dans le cas d'une cession de créances, c'est à partir de la signafication de l'avis de cession et de l'acte de prêt (1571 C.c.) que le locataire a l'obligation de payer le loyer à la personne stipulée à l'avis. Les paiements ultérieurs faits au locateur n'auront pas pour effet de libérer le locataire de sa dette envers le cessionnaire[586].

Dans le cas de la vente de l'immeuble, la Cour provinciale a statué que le nouvel acquéreur n'avait pas à se conformer aux exigences de l'article 1571 C.c. pour pouvoir réclamer le paiement du loyer, le contrat de vente ne constituant pas une cession de créances. Dans un pareil cas, le droit du nouveau locateur à percevoir les loyers doit s'établir par la remise de l'acte de vente au locataire afin qu'il puisse connaître la cession de droits[587].

---

584 Héroux c. Université de Montréal, J.E. 82-832 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie résiliant le bail pour un retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer. Le locataire avait, auparavant, payé son loyer pendant 5 ans au bureau d'affaires du locateur.

585 Ent. Normand Massé Inc. c. L'Ecuyer, J.L. 897-76. Demande de recouvrement de loyer refusée. Le locataire n'ayant pas de reçu, il a envoyé au locateur un subpoena "duces tecum" afin qu'il apporte le livre des entrées du concierge. Ce livre indiquait une entrée pour le loyer de janvier 1987.

586 Walter E. Heller Financiel Corp. c. Tsellos, J.L. 82-15 (R.L.).

587 Société en commandite 3454 Stanley c. Roustan, [1984] C.P. 264.

Le locateur ne peut exiger d'avance que le paiement d'un terme de loyer[588], ou si ce terme excède un mois, que le paiement d'un mois de loyer (1665.2 C.c.) et ce, même si le locataire a consenti ou paru consentir à payer davantage[589].

Le locateur ne peut non plus exiger quelque autre montant que ce soit, sous forme de dépôt ou autrement (1665.2 C.c.)[590], tout comme il ne peut exiger la remise de chèques postdatés (1665.1 C.c.). S'il exige du locataire une prestation autre que celles permises, il commet une infraction et est passible d'une amende (113, Loi sur la Régie du logement).

La rédaction des articles 1665.1 et 1665.2 C.c. peut permettre, selon certaines décisions, de soutenir que si le locateur ne peut "exiger", il est possible que les parties en conviennent autrement[591]. Cette interprétation nous. semble difficilement conciliable avec le caractère d'ordre public conféré à ces dispositions par l'article 1664 C.c. La Régie a d'ailleurs reconnu que le consentement du locataire à ne pas demander la nullité d'une clause

---

588 Guilmain et Boileau c. Dulac, [1981] D.R.L. 35. Dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 mois, le locateur exigeait le paiement du loyer en un versement.

589 Santorianni c. P.-G. du Québec, [1978] C.S. 518. Ce jugement a été rendu sous l'empire de l'ancien art. 1664 d) C.c., aujourd'hui 1665.2 C.c.

590 Résidences Oxford c. McKinnon, J.L. 85-66 (R.L.). La Régie a déclaré illégal un dépôt de 100,00 $ pour la garantie des meubles loués avec le logement; Rouleau c. Immeubles Roussin Ltée, R.L. Qué. # 18-86-02-17-029 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. A été jugée nulle et sans valeur une clause exigeant un dépôt pour des bris futurs au logement.

591 Structures Métropolitaines du Canada Ltée c. P.-G. du Québec, [1979] D.C.L. 254 (C.S.M.). Dans le cadre d'une poursuite pénale, la Cour a considéré que les mots "demander" et "exiger" n'étaient pas synonymes et que ces dispositions (art. 1664 d) et 1664 u) C.c.), étant de nature pénale, devaient s'interpréter restrictivement; P.G. du Québec c. Primeau, [1978] D.C.L. 145 (C.S.P.). Poursuite pénale en vertu des articles 1664 d), 1664 e) et 1664 u) C.c.). L'infraction ne consiste pas à recevoir ou payer une prestation autre que celle permise, ..., mais bien d'exiger du locataire une telle prestation.

contraire à une prohibition d'ordre public était sans valeur[592].

Il semble toutefois que le locateur pourra validement insérer au bail une clause pénale prévoyant le paiement de dommages-intérêts au cas de retard dans le paiement de son loyer. Il s'expose cependant à voir le montant prévu réduit par la Régie si le montant demandé excède les dommages réellement subis (1664.10 C.c.)[593].

Le locateur pourra de même réclamer, en s'appuyant sur une clause du bail à cet effet, des intérêts sur le solde du loyer impayé pourvu que cette clause respecte les dispositions de la Loi sur l'intérêt et énonce le taux annuel convenu.

> "Le locateur demande le recouvrement du loyer dû plus des intérêts au taux de 1,5% par mois, comme le prévoit une clause du bail.
>
> Le locateur a fait la preuve des loyers dus, mais ne peut obtenir qu'un intérêt de 5% par année. En effet, la clause du bail ne respecte pas les dispositions de l'article 4 de la Loi sur l'intérêt, 1970 S.R.C., chap. 1-18. Cet article prévoit qu'aucun intérêt supérieur à 5% l'an n'est exigible, à moins que le contrat n'énonce expressément le taux annuel convenu, ce qui n'est pas le cas en l'espèce."[594]

Le mode de paiement du loyer peut soulever des difficultés lorsque plusieurs personnes ont signé le bail.

---

592 Rouleau c. Immeubles Roussin Ltée, R.L. Qué. # 18-86-02-17-029 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

593 Placements Phanie Ltée c. Langelier, [1981] D.R.L. 3. Clause dans le bail prévoyant des frais de 10,00$ par chèque sans provision afin de compenser les frais d'administration. La Régie a accordé la réclamation en réduisant à 2,00$ le montant exigible; Tomanek c. Aulay, J.L. 87-75 (R.L.). La réclamation d'un montant de 24,00 $ à titre de pénalité pour les retards dans le paiement du loyer a été rejetée, le locateur n'ayant pas fait la preuve des dommages réellement subis.

594 Immeubles Edna Enr. c. Botsis, J.L. 83-44 (R.L.); Villeneuve c. J.D.A. Lapointe, R.L. Qué. # 18-86-01-16-034 G, 26 mars 1986, Me Claire Courtemanche. Une clause stipulant des intérêts de 2% par mois a été déclarée illégale vu son défaut de fixer le taux annuel.

1.2 Situation des colocataires

Il arrive fréquemment que plusieurs personnes louent ensemble un logement. Qu'arrive-t-il si l'une d'elles fait défaut de payer sa part du loyer? Le locateur peut-il la réclamer des autres? Le locateur peut-il également décharger l'un des locataires de l'obligation de payer sa part?

Les décisions de la Cour provinciale et de la Régie face à ces questions, prêtent à contreverse. La réponse variera selon que l'on qualifie le loyer d'obligation indivisible ou divisible.

Certaines décisions, s'appuyant sur l'article 1124 par. 2 C.c. qui édicte à l'effet qu'une obligation peut devenir indivisible "à raison du caractère qui lui est donné par le contrat", conçoivent le loyer comme constituant une dette indivisible[595].

Dans d'autres décisions, le loyer comme toute obligation de payer un montant d'argent est plutôt considéré comme une obligation divisible, en l'absence de stipulation expresse de solidarité au bail[596].

---

595 Vallée c. Hogue, J.L. 87-95 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie condamnant le colocataire à payer le plein montant des loyers dus au locateur; Société municipale d'Habitation de Montréal c. Henripin, [1981] D.R.L. 201. Le locataire a été tenu de payer la part de l'autre et le bail a été résilié pour l'avenir; Tremblay et Nolin c. Société Constr. Belvar Inc., R.L. Qué. # 18-83-11-18-001 + 84011, 1 mars 1984, Me Marie-André Jobidon. La quittance donnée par le concierge à l'un des colocataires n'a pas été jugée valide, la preuve démontrant que ce dernier avait excédé son mandat. La résiliation a été accordée en raison d'un retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer.

596 Gobeil c. McNicoll, [1979] D.C.L. 217 (C.P.). Renonciation du locateur à ses droits de percevoir le loyer à l'égard d'une colocataire; Lehndorff Property Management Ltd. c. Cyr, [1979] C.P. 144. La Cour a jugé que les parties bien qu'ayant signé le bail conjointement, en se désignant tout au long du bail comme étant "le locataire" au singulier, ont indiqué de cette façon leur intention de s'engager conjointement et solidairement. Le bail a été résilié et les deux colocataires condamnés conjointement et solidairement à payer le loyer dû; Ongaro c. Lortie, [1981] D.R.L. 265 (C.P.). La Cour a déclaré l'obligation divisible en raison de l'attitude du locateur qui a déchargé l'un des locataires. Dans une telle situation, le locataire envers qui le locateur a exigé la part du locataire déchargé ne peut la réclamer de ce dernier mais bénéficie d'une action en répétition de l'indu contre le locateur; Tecchio c. Richard, [1981] D.R.L. 82. En

L'existence entre les colocataires de lien de parenté ou de lien professionnel pourrait faire présumer, selon certaines décisions, que les parties ont voulu donner à l'obligation de payer le loyer un caractère indivisible.

> "Lorsqu'il y a un lien entre les colocataires, soit de parenté soit professionnel et qu'il en résulte une "entité d'occupation" on conclut à l'indivisibilité de l'obligation du paiement du loyer, la raison en étant que chacun des colocataires assume toutes les obligations pour l'entité d'occupation. Lorsque aucun lien de parenté ou autre n'existe comme dans le cas de personnes étrangères l'une à l'autre, on conclut à la divisibilité du paiement de l'obligation, la raison en étant qu'il n'existe pas d'entité d'occupation et que chacun n'assume que sa part.
>
> Chaque cas doit donc être examiné dans ses particularités. La qualité des colocataires, les relations qui existent entre eux, le but de l'occupation des lieux sont des éléments particuliers de chaque bail qui sont connus du locateur et qui déterminent le caractère de divisibilité donné à l'obligation de payer le loyer."[597].

La Régie a également reconnu à l'égard de conjoints de fait colocataires que leur obligation quant au paiement du loyer était indivisible[598].

Pour sa part, M. le professeur P.-G. Jobin[599], dans une étude exhaustive concernant la situation particulière des colocataires, prône le caractère divisible de l'obligation de payer le loyer:

---

l'absence de stipulation de solidarité dans le bail, l'obligation de payer le loyer et des dommages-intérêts est divisible entre les locataires.

597 Poulin c. Bon Air Investment Corp., [1983] C.P. 243, p. 245. Cette notion "d'entité d'occupation" a été reprise par la Régie dans Bouchard c. Bouchard, J.L. 85-29 (R.L.).

598 Jeffrey et Martineau c. Fecteur, R.L. Qué. # 18-86-04-28-034 G, 7 juillet 1986, Me Marc Bégin.

599 P.-G. JOBIN, "Résiliation et renouvellement du bail conclu avec plus d'un locataire: Le difficile ménage à trois", (1987) 66 R. du B. Can. 305.

"A notre avis, sauf stipulation contraire, le loyer est une obligation divisible. Faut-il rappeler la règle générale à l'effet que, sauf dans les cas prévus par la loi et sauf stipulation contraire, toute obligation est conjointe et divisible? L'indivisibilité, comme la solidarité, constitue l'exception. Comme le versement d'une somme d'argent est une obligation divisible par nature, il n'y a pas lieu d'appliquer le premier paragraphe de l'article 1124 du Code, aux termes duquel une obligation est indivisible "lorsqu'elle a pour objet quelque chose qui par sa nature n'est pas susceptible de division soit matérielle soit intellectuelle".

Le loyer ne peut pas davantage être considéré comme une dette indivisible en vertu du deuxième paragraphe de ce même article, cité plus haut, qui fait appel à la volonté implicite des parties. En effet, pour que s'applique cette règle qui, rappelons-le, est dérogatoire et en conséquence s'interprète restrictivement, il faut que l'intention des parties de créer l'indivisibilité soit claire; s'il y a un doute, il doit être résolu en faveur de la divisibilité. Un simple lien professionnel ou de parenté entre les locataires ne constitue pas une circonstance qui implique nécessairement le désir que chacun d'eux soit tenu à toute la dette: c'est prêter aux parties de fort généreuses intentions que de conclure qu'elles ont voulu être responsables chacune du plein montant du loyer, du seul fait qu'elles ont un lien de parenté ou professionnel. D'ailleurs, le concept d'entité d'occupation risque de se révéler difficile à appliquer en pratique et de donner naissance à toute une casuistique.

Par ailleurs, le droit à la jouissance est certes indivisible, mais il ne s'ensuit pas nécessairement que l'obligation de payer le loyer soit telle. En logique, ce n'est pas parce que l'obligation de procurer la jouissance est indivisible que l'obligation corrélative de payer le loyer doit l'être aussi."[600].

Pour éviter toute ambiguïté, il est prudent pour les colocataires de mentionner au bail la part du loyer qui leur échoit. La divisibilité de l'obligation sera plus facile à prouver.

En ce qui regarde les époux, l'article 446 du C.c. du Québec stipule que "l'époux qui contracte pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps". Par conséquent, le conjoint qui signe le bail engage le conjoint non signataire puisque le bail de logement

---

600 Id., pp. 311-312.

constitue un besoin courant de la famille[601].

En cas de divorce, l'époux non signataire ne sera toutefois tenu responsable que des loyers antérieurs au dépôt de la requête en divorce, si le jugement de divorce fait remonter les effets de la dissolution à cette date[602].

Lorsqu'un colocataire a été forcé d'assumer tout le loyer dû, peut-il se présenter devant la Régie pour réclamer le remboursement de la part du loyer incombant à son colocataire? Sur ce point, la jurisprudence de la Régie n'est pas unanime. Dans l'arrêt Prévost et al c. Arsenault et al[603], la Régie a estimé qu'elle avait juridiction pour entendre une pareille demande.

> "Il y a lieu, tout d'abord, de se demander si la Régie du logement est le tribunal compétent pour entendre et décider d'une telle demande.
>
> Décliner juridiction, dans le présent dossier, aurait d'ailleurs pour conséquence de laisser les parties dans un vide juridique total, puisque la Cour provinciale a déjà décliné sa propre juridiction, dans un jugement rendu le 10 septembre 1986, par le juge Raymond Pagé, J.C.P. [1].
>
> Avec respect et déférence pour l'opinion contraire[2], le soussigné est d'avis que la Régie du logement a pleine et entière juridiction pour entendre et décider d'une demande de paiement de loyer entre un colocataire qui a payé la totalité du loyer et son colocataire qui n'a pas payé sa part de loyer.
>
> Une jurisprudence de plus en plus majoritaire opine d'ailleurs en ce sens[3] [4].
>
> Le juge Claude Pinard, dans l'affaire Gagnon c. Gendron[5], écrit ceci, entre autres:
>
> > "Dans le présent cas, ce qui donne ouverture au droit du locataire contre son colocataire, c'est le bail que tous deux ont signé et pour lequel il se sont rendus responsables."

---

601 Bergevin c. MacDonald et autre, J.L. 87-5 (C.P.). Les deux époux ont été condamnés conjointement et solidairement à payer le loyer dû au locateur.

602 Roy c. Bourassa, J.L. 87-74 (R.L.).

603 Prévost et al, c. Arsenault et al, J.L. 87-50 (R.L.); Boucher c. Arsenault, J.L. 84-84 (R.L.).

En effet, l'origine des obligations entre ces deux parties (colocataires d'un même logement) trouve sa source dans le contrat de bail conclu avec un "tiers", le locateur. Et l'article 28 de la Loi (chapitre R-8.1) confère juridiction à la Régie pour "toute demande relative au bail d'un logement".

---

1. Daniel Arsenault c. Claude Prévost, C.P. Montréal, no 500-02-018874-854.

2. Beaudry c. Boulaire, Me Johanne Gagnon Trudel, Régie du logement, Sherbrooke, no 26-00224-01-80, 6 août 1981.

3. Durocher c. Rothier-Leclair, C.P. Montréal, no 500-02-027961-817, juge Roy Fournier, 9 octobre 1981.

4. Doucet c. Toppins, Me Jean-Pierre Hurlet, Régie du logement, Sherbrooke, no 26-850506-002, 6 décembre 1985.

5. C.P. Arthabaska, no 415-02-000628-822, 29 juin 1982.".

Dans une autre décision, Filion c. Rainville[604], la Régie a décliné juridiction en établissant une distinction entre le contrat liant les colocataires quant à la répartition du paiement du loyer et le bail lui-même.

Pour notre part, nous croyons que la Régie jouit en première instance d'une juridiction exclusive pour entendre une telle demande en raison de la subrogation légale (1156 C.c.). En effet, le paiement du locataire opère en sa faveur le transfert du droit du locateur au paiement du loyer et de ce fait, ce droit continue d'être ainsi la source d'un litige résultant du bail entre le locateur et le locataire (28 Loi sur la Régie du logement)[605].

Au montant du loyer s'ajoute souvent une exigence additionnelle quant au paiement de certaines taxes de services. Ces montants font partie du prix du loyer.

---

604 Filion c. Rainville, J.L. 83-52 (R.L.).

605 Voir à cet effet: Groupe Somvoe et Eric c. Roy, J.E. 87-1083 (C.P). La Cour provinciale s'est déclarée sans compétence pour entendre le recours en dommages-intérêts de l'assureur subrogé dans les droits du propriétaire suite à un dégât d'eau provenant de l'appartement du locataire. Le recours devait être porté devant la Régie.

1.3 Paiement des taxes de service

Il est permis d'inclure une clause au bail en vertu de laquelle le locataire s'engage à assumer, comme faisant partie intégrante du coût du loyer, le coût des taxes de services imposées par règlement municipal au propriétaire de l'immeuble[606]. Par taxes de services, il faut comprendre les taxes d'égoût, d'aqueduc, de vidange et non pas le compte de taxes en général[607].

La Cour supérieure a reconnu que la Régie agissait à l'intérieur de sa juridiction lorsqu'elle était appelée à décider si le locateur pouvait, en vertu d'une clause au bail, réclamer des locataires le paiement d'une taxe de vidange et déterminer si le coût de cette taxe faisait partie du coût du loyer[608].

De même la Régie a juridiction pour décider que la taxe d'eau peut être payable par le locataire proportionnellement à sa période d'occupation[609].

Dans certaines circonstances, l'usage peut pallier au silence du bail quant à l'assumation par le locataire des taxes de service. Ce sera le cas lorsque avant l'adoption d'un nouveau règlement, la ville percevait ces taxes directement du locataire et que suite au nouveau règlement c'est la propriétaire qui doit payer cette taxe pour chaque logement. Ainsi la Régie en appliquant la règle de l'article 1017 C.c. énonçant que "l'on doit suppléer dans le contrat les clauses qui y sont d'usage, quoiqu'elles n'y soient pas

---

606 Ménard c. Régie du Logement, J.E. 87-1082 (C.S.); Tanguay c. Bourget et al., R.L. Qué. # 18-86-05-05-029 G, 24 juillet 1986, Me Claire Courtemanche; Gagné et Veilleux c. Jacques, R.L. Qué. # 18-86-08-28-013 G et 18-86-07-21-011 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche; Binette c. Paradis, [1981] C.P. 109. La Cour a rejeté la demande du locateur en recouvrement du paiement de la taxe de vidange basé sur un règlement municipal vu l'absence de clause au bail à cet effet.

607 Gagné et Veilleux c. Jacques, id.

608 Ménard c. Régie du Logement, J.E. 87-1082 (C.S.). Requête en évocation d'une décision de la Régie accueillant la réclamation du paiement de la taxe par les locataires a été rejetée.

609 Terzic c. Therrien, J.L. 83-111 (R.L.).

exprimées", a tenu des locataires responsables du paiement de ces taxes et ce, malgré l'absence de clause au bail à cet effet[610].

Dans l'interprétation des dispositions réglementant le paiement du loyer, la Régie s'appuie sur les règles du Code civil relatives au paiement et sur les usages reconnus. La Régie s'en tient à une interprétation souple qui semble satisfaire les parties en cause. Son attitude n'est pas différente en ce qui regarde l'obligation du locataire d'user de la chose en bon père de famille.

2. Obligation d'user des lieux en bon père de famille et suivant sa destination

Cette obligation du locataire d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination (1617 al. 1 et 1618 C.c.) s'explique par le fait que seul l'usus du droit de propriété lui est conféré en vertu du bail et non l'abusus. Par conséquent, le locataire se doit d'user de la chose sans la détériorer (1623 C.c.) et sans changer sa destination.

2.1 User des lieux en bon père de famille

Le locataire doit utiliser le logement et l'entretenir comme le ferait un propriétaire diligent[611]. Le locataire doit l'habiter ou du moins voir à ce qu'il soit utilisé car un logement vacant est susceptible de se détériorer. Le fait de ne pas habiter le logement peut justifier la résiliation du bail[612]. Rien n'oblige cependant le locataire à habiter constamment le logement. Il peut le prêter à des occupants ou encore habiter également une deuxième résidence pourvu qu'il s'assure du bon usage et du bon

---

610 Girouard c. Lepage et al., J.L. 85-62 (R.L.).

611 Fredéric c. Costas, [1981] D.R.L. 80. Le locateur a obtenu la résiliation du bail d'un locataire ayant fait montre de négligence dans les soins apportés au logement en détériorant les lieux (il a jeté un tapis, brisé des vitres, endommagé un calorifère électrique, etc.).

612 Steinberg c. Centre d'achats Duberger Inc., [1987] R.J.Q. 868 (C.A.).

entretien de son logement[613].

Le locataire dans l'usage qu'il fait du logement a le droit d'en permettre l'accès à des parents et amis, il doit veiller à ce que les occupants ne soient pas source de troubles et de tracasseries et il doit se conformer à l'article 1652.5 C.c. qui prohibe tout acte qui entraine le surpeuplement du logement, de façon à contrevenir aux normes municipales ou autres régissant le taux d'occupation. La Régie a cependant jugé que le locateur ne pouvait invoquer le surpeuplement comme cause de résiliation s'il avait accepté et toléré la présence des locataires et de leurs 8 enfants durant plus d'une année et demie[614].

Le législateur par une série de dispositions (art. 1652.3 à 1652.6, 1635 et 1636 C.c.) est venu préciser la portée et l'étendue de cette obligation générale d'user des [illegible] loués en bon père de famille, obligation qui s'étend également à l'usage des espaces communs[615]. Ainsi, la Régie rappelant cette obligation a émis une ordonnance d'exécution en nature pour forcer des locataires à enlever la laveuse à linge qu'ils avaient placée dans le passage du sous-sol causant ainsi un préjudice aux autres locataires.

> "Considerant que le tribunal ne partage pas le point de vue des locataires concernant l'utilisation qu'ils font du passage. Les passages communs d'un immeuble ne font pas partie des logements et doivent servir uniquement de voie de circulation et d'accès aux logements. Ils doivent être laissés libres et ne doivent pas servir de lieu de remisage

---

613 Forest c. Savard, [1978] C.S. 343. Rien dans la loi n'oblige un locateur à habiter constamment le logement; Flemming c. Lamarche, J.E. 80-106 (C.P.). Le locataire doit prendre certaines précautions lors d'une absence prolongée; Fenster c. Raoul Blouin Ltée, [1986] R.J.Q. 1482 (C.P.). On ne peut considérer que la locataire avait abandonné son logement même si elle ne l'habitait plus. Ses meubles étaient restés, le loyer a été payé et il y avait un occupant dans le logement.

614 Assayag c. Benizri, J.L. 84-107 (R.L.). De plus la demande d'éviction du locateur faisait suite à la contestation par le locataire d'une hausse de loyer.

615 Immeubles Turret Inc. c. Pilon, J.L. 83-74 (C.P.). La Cour provinciale a accueilli l'appel du locateur et résilié le bail d'un locataire qui utilisait la cage de l'escalier pour ranger ses bicyclettes.

ou d'entreposage de meubles."[616]

En vertu de l'article 1652.3 C.c., l'obligation d'user de la chose en bon père de famille oblige le locateur à maintenir le logement en bon état de propreté. A défaut de ce faire, le locateur pourra demander la résiliation du bail. Les tribunaux ont ainsi accueilli favorablement la demande en résiliation du locateur dans les cas de:

- Fouillis indescriptible prévalant dans le logement et contribuant à la prolifération des insectes rendant ainsi leur extermination difficile[617].

- Logement encombré par l'accumulation de papiers, journaux et autres rebuts, représentant un danger sérieux d'incendie. Il y a eu des témoignages d'un inspecteur de la ville et d'un fonctionnaire du service des incendies de la ville confirmant les prétentions du locateur[618].

Cette obligation s'étend encore au respect des normes régissant la sécurité et la salubrité d'un logement. Ces normes font partie du bail (1652.4). La Cour provinciale a ainsi résilié le bail d'un locataire qui utilisait la cage de l'escalier pour ranger ses bicyclettes, le tout en contravention de l'article 20 du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics, et ce, en dépit des nombreux avertissements[619]. Par contre, la Régie a refusé la résiliation du bail en raison de l'installation par le locataire d'un poêle à bois sans l'autorisation du locateur, la preuve ayant démontré qu'il y avait un endroit prévu à cette fin et que le locataire avait respecté les normes de sécurité. Ce dernier avait de plus offert de payer la sur-prime

---

616 Poitras et Bouchard c. De La Chevrotière, R.L. Qué. # 18-86-05-06-004 G, 28 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

617 Bouthillier c. Gelber, J.E. 86-893 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie. Le tribunal a reconnu que le désordre n'équivaut pas à malpropreté, mais ici la preuve d'un préjudice sérieux a été faite car les insectes ont également envahi deux appartements adjacents.

618 Lévesque c. 134 432 Canada Inc., R.L. Qué. # 18-86-09-04-009 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche.

619 Immeubles Turret Inc. c. Pilon, J.L. 83-74 (C.P.).

d'assurance tout en prenant de son côté une assurance[620].

L'obligation d'user de la chose en bon père de famille implique également l'obligation de dénoncer au locateur toute défectuosité ou détérioration substantielle du logement (art. 1652.6 C.c.)[621]. La Régie a élargi l'application de cet article en l'étendant non seulement au cas de détérioration physique ou de défectuosité mais également à toute anomalie du logement que peut déceler le locataire et qui est susceptible d'engendrer des frais pour le locateur[622]. Le défaut du locataire de dénoncer les défectuosités ou détériorations survenant en cours de bail aura pour effet de faire jouer contre lui la présomption que les lieux ont été reçus en bon état (art. 1623 C.c.)[623].

Enfin, l'usage raisonnable des lieux doit être de nature à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires[624]. Le bon usage des lieux en bon père de famille interdit encore au locataire de modifier l'usage ou la destination des lieux.

2.2 User des lieux suivant leur destination

Le locataire ne peut changer en cours de bail la forme ou la

---

620 Cauchon c. Simard, R.L. Qué. # 18-86-11-18-024 G, 11 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin. Le locateur lorsqu'il avait habité ce logement avait d'ailleurs fait usage d'un poêle à bois.

621 Frédéric c. Cortas, [1981] D.R.L. 80.

622 Perron c. Bay, J.L. 83-138 (R.L.). La présence d'insectes ou de vermines constitue une défectuosité ou une détérioration au sens de l'article 1652.6 C.c.. La demande de dommages-intérêts du locateur a été rejetée vu l'absence de preuve concernant le lien de causalité entre l'infestation d'insectes chez la locataire après plusieurs exterminations et le fait que le locataire ait dû assumer les frais d'une fumigation supplémentaire.

623 Plourde et Grenier c. Moreau, R.L. Qué. # 18-86-06-19-010 G, 14 avril 1987, Me Marc Bégin. Le locateur a eu droit à des dommages-intérêts pour couvrir la réparation de 4 vitres brisées. Les locataires prétendaient que les vitres étaient déjà fendillées.

624 Voir supra, Troubles de fait des colocataires au Chapitre I - Obligations du locateur, p.

destination des lieux loués (1618 C.c.)[625]. Cette obligation est impérative en matière d'habitation et les parties ne peuvent y déroger par une convention particulière (1664 C.c.). Le locataire ne peut donc en aucun temps pendant le bail changer la forme ou la destination de son logement ni y apporter des modifications matérielles majeures[626].

Les tribunaux ont reconnu qu'il y avait changement de destination dès que s'opérait un changement dans l'usage des lieux loués et ce, sans qu'il y ait nécessité d'une transformation physique desdits lieux[627]. La Régie respecte ces mêmes critères et considère en conséquence qu'il y a ouverture à l'application de l'article 1618 C.c. lors de:

- Transformation par le sous-locataire du logement en chenil puisqu'il garde 10 à 12 chiens pour les vendre[628].

- Conversion d'un logement en bureau d'affaires, entraînant une hausse des primes d'assurance de la locatrice[629].

- Ouverture d'un service de consultation par la locataire entraînant un préjudice sérieux en raison du va-et-vient des clients dans l'immeuble[630].

---

625 Voir A.M. MOREL, Le louage d'une habitation en droit québécois, Collection Droit et Consommation, Montréal, Université de Montréal, 1978, nos 597 à 601.

626 Bélanger c. Major, [1979] C.P. 155. Utilisation d'un logement comme maison de chambres; Placement Lacroix et Dutil Inc. c. Peoples St. Michael Shops of Canada Ltd., J.E. 84-32 (C.S.). Elévation d'un mur.

627 A.M. MOREL, Le louage d'une habitation en droit québécois, Collection Droit et Consommation, Montréal, Université de Montréal, 1978, nos 597 à 601. Cet auteur parle de "changement intellectuel" des lieux loués.

628 Tousignant-Gravel c. Pépin et Lavallée, J.L. 84-41 (R.L.). La résiliation du bail et l'éviction du sous-locataire ont été accordées vu le changement des lieux et la dégradation du logement.

629 De Repentigny c. Houde, J.L. 84-3 (R.L.). La Régie a résilié le bail vu le préjudice sérieux encouru par la locatrice.

630 Ouellet c. Dionne, R.L. Qué. # 18-86-09-02-030 G, 9 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. En vertu de l'art. 1656.6 C.c., la Régie a accordé une dernière chance à la locataire et lui a ordonné de cesser d'opérer son commerce.

Cependant, la Régie a estimé que l'utilisation par une avocate de l'une des 4 pièces de son logement comme salle d'étude ne constituait pas un changement de destination. Il a été établi qu'elle n'y recevait pas de clients[631]. De même, l'utilisation d'un logement pour réunir à l'occasion des groupes de jeunes ne transformait pas le logement en foyer de groupe[632]. Le fait de laisser temporairement les lieux inoccupés ne constituerait pas non plus un changement de destination[633].

L'obligation du locataire d'user de la chose louée en bon père de famille (1617 al. 1 C.c.) précisée à l'article 1652.3 par l'obligation de maintenir le logement en bon état de propreté est complétée par l'obligation de veiller à la conservation du logement.

3. Obligation de veiller à la conservation

Cette obligation imposée au locataire, à titre de gardien des lieux loués, a pour objectif de préserver l'état physique du logement. Elle comprend, entre autres, les obligations suivantes: effectuer les réparations locatives et urgentes ainsi que celles résultant des dégradations survenues pendant la durée du bail (1627 C.c.), accorder au locateur l'accès au logement pour qu'il en vérifie l'état et puisse procéder aux réparations nécessaires (1622 C.c.) et veiller à ne pas conserver de substances constituant un risque d'incendie (1665.5 C.c.).

3.1 Effectuer les réparations

Le locataire est tenu, à moins de convention contraire, aux réparations locatives (art. 1627 C.c.). Il peut également procéder aux

---

631 Kroos c. Houde, J.L. 84-3 (R.L.). Le Régisseur a, de plus, spécifié que le fait d'utiliser un tiers ou moins du logement pour des fins non résidentielles ne faisait pas perdre au logement son caractère de résidence.

632 Lejeune c. Cumis Insurance Society Inc., J.E. 88-3 (C.A.).

633 Avis Immobilien G.M.B.H. c. National Trust Co., [1986] R.J.Q. 1794 (C.S.). Une inoccupation permanente peut avoir pour résultat un changement de destination.

réparations urgentes et nécessaires pour la conservation de l'immeuble, à défaut du locateur de les entreprendre en temps utile (1644 et 1653.4 C.c.). Si le locateur procède à ces réparations, le locataire devra les subir (1625, 1626 C.c.).

De plus, le locataire devra subir les réparations majeures qui ne sont pas urgentes à condition que le locateur ait respecté les formalités prévues à la Loi (1653 ss C.c.)[634].

3.1.1 Réparations locatives

L'article 1627 C.c. édicte que les menues réparations d'entretien sont à la charge du locataire à moins qu'elles ne résultent du vieillissement normal de la chose, d'un cas fortuit ou d'une force majeure. Cette disposition n'a pas modifié le principe traditionnel suivi par la jurisprudence à l'effet que les réparations locatives sont celles qui proviennent du fait du locataire ou des personnes à qui il permet l'accès ou l'usage de son logement. Elles peuvent être énumérées dans le bail ou découler de l'usage des lieux. Elles résultent généralement du défaut du locateur d'user de la chose en bon père de famille (1621 et 1623 C.c.)[635].

Les réclamations quant au non-respect par le locataire de son obligation d'effectuer les réparations locatives peuvent être basées aussi bien sur les articles 1621 C.c. et 1623 C.c. que sur l'article 1627 C.c. A titre d'exemple, ont été jugées comme étant des réparations locatives: le déneigement des toits[636] et l'entretien du trottoir et de l'entrée[637]

---

634 Supra, Chapitre 1 - Obligations du locateur, p.

635 M. PLANIOL et G. RIPERT, Traité pratique de droit civil français, Tome 10, Paris, L.G.D.J., 1932, pp. 722-723; J.W. DURNFORD, "The Landlord's Obligation to Repair and the Recourses of the Tenant", (1966) 44 R. du B. Can., 492; Herskovits c. Perecowicz, [1981] D.R.L. 42.

636 Liquid Carbonic Canada Ltd. c. Hopmeyer et al., [1976] C.S. 719; Emond c. Descarie, [1979] C.P. 138; Pax Construction Inc. c. Demers, [1980] C.A. 276; Riendeau c. Pilon, J.L. 84-15 (R.L.). Dans le cas de la location d'un duplex, cette obligation incombe au locateur.

637 Bédard c. Hirshborn, J.E. 83-503 (C.S.).

lorsqu'il s'agit de la location d'un immeuble entier à un seul locataire, les frais de plomberie encourus pour déboucher le bain[638], la réparation d'un tapis[639] et le remplacement d'une corde à linge[640].

Par ailleurs, ont été considérées comme n'étant pas des réparations à la charge du locataire: le remplacement de tuiles manquantes dans l'escalier de l'immeuble[641], le problème des châssis de fenêtres laissant passer l'air[642], les réparations nécessitées par un balcon pourri et par des prises de courant défectueuses[643], la réparation d'un plancher et le calfeutrage d'une porte[644], le sablage et le vernissage d'un plancher après 17 ans d'occupation[645] et les réparations s'imposant en raison du mauvais fonctionnement d'un évier, de la cuisinière et du système d'intercom[646], la réparation d'une cuisinière électrique vieille de 30 ans[647].

L'on constate que les réparations mineures qui demeurent à la charge du locateur sont celles qui sont devenues nécessaires par suite de l'usure

---

638 Parent c. Trudel, R.L. Qué. # 18-86-09-17-010 G, 24 mars 1987, Me Marc Bégin.

639 Gingras c. Immeubles Jacques Gauthier, R.L. Qué. # 18-86-07-15-020 G, 13 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin. Dans l'octroi du montant en dommages-intérêts, la Régie a tenu compte des 6 ans d'usure du tapis.

640 Falardeau c. Nguyen, [1981] D.R.L. 38.

641 Grenier c. Ferland, [1978] R.L. 58 (C.P.). Dommages-intérêts accordés au locataire.

642 Rouleau c. Michaud, [1980] D.R.L. 11. La résiliation a été refusée au locataire, le locateur ayant remédié à son défaut.

643 Rouleau c. Michaud, [1980] D.R.L. 11.

644 Falardeau c. Nguyen, [1981] D.R.L. 38. Le locataire a eu droit à des dommages-intérêts.

645 Caouette c. Administration Citadelle Inc., R.L. Qué. # 18-86-05-15-005 G, 15 octobre 1986, Me Marc Bégin. La Régie a accordé une diminution de loyer.

646 Briant c. Constructions Alary Ltée, J.L. 87-84 (R.L.). La Régie a ordonné au locateur d'effectuer les réparations qui s'imposaient dans les 30 jours de la décision.

647 L'obligation d'effectuer les réparations couvre aussi les accessoires du bail du logement. Falardeau c. Nguyen, [1981] D.R.L. 38.

normale des lieux et de la vétusté.

Comme l'exprime J.W. Durnford:

> "... the natural wear and tear with results from time and from normal and prolonged use, and it must not have resulted from the negligence on the part of the tenant."[648]

Les travaux de peinture ou de plâtrage constituent souvent des réparations qui sont normalement à la charge du locataire à titre de menues réparations d'entretien[649]. Elles peuvent devenir la responsabilité du locateur si elles sont requises en raison de l'usure ou de la vétusté du logement[650] ou encore parce que le défaut de les effectuer entrave

---

648 J.W. DURNFORD, "The Landlord's Obligation to Repair and the Recourses of the Tenant", (1966) 44 R. du B. Can., 483.

649 Gagnon c. Trust General du Canada, [1981] D.R.L. 58. La demande de rétention de loyer du locataire afin de peinturer son logement a été rejetée. Le logement n'avait pas été repeint depuis 4 ans 1/2 d'occupation; Guimont c. Trust Général du Canada, J.L. 83-136 (R.L.). En se basant sur l'article 1652.3 C.c., la Régie a jugé qu'il incombait au locataire de peinturer son logement même s'il l'occupait depuis 43 ans. Sa demande de diminution de loyer fut rejetée.

650 Grana et Ass. et Hrair c. Succession Marcel Desrochers, J.L. 85-43 (R.L.). La Régie a accordé une diminution de loyer au locataire. Après un an d'occupation, les plafonds et les murs se lézardaient et la peinture s'écaillait; Kossy c. Sobol, [1978] C.P. 361. Le locataire n'avait pas l'obligation de repeindre le logement lors de son départ. La Cour provinciale a considéré comme usure normale des lieux, un logement n'ayant pas été peinturé depuis 7 ans; Perreault c. Rodrigue, R.L. Qué. # 18-83-11-03-011 G, 28 novembre 1984, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a jugé qu'il y avait usure normale des lieux lorsqu'un logement a besoin d'un certain nettoyage et d'une nouvelle peinture après 6 ans d'habitation; Tremblay c. Gauthier, R.L. Qué. # 18-83-11-28-128, 3 août 1984, Me Marc Bégin. Diminution de loyer accordée, le locateur n'ayant pas rafraîchi, par la peinture, l'état des lieux depuis un certain temps; Beaudoin c. Grenier, R.L. Qué. # 18-86-02-26-015 G, 27 août 1986, Me Raymonde Beaudoin. "C'est au locateur qu'il appartient d'assumer l'usure ou le vieillissement normal d'un logement, surtout après trois années d'habitation, et de remédier au défraîchissement du logement par une nouvelle peinture ou autrement, en vue de sa relocation".

substantiellement la jouissance des lieux loués[651].

Le fardeau de prouver la vétusté ou la diminution substantielle de jouissance appartient au locataire[652].

A la lecture des diverses décisions de la Régie, l'on constate qu'il existe beaucoup d'incertitude en jurisprudence quant à la classification des réparations à la charge du locataire et celles qui doivent incomber au locateur en raison de l'état d'usure du logement, particulièrement en ce qui concerne les travaux de peinture et les réparations aux accessoires du logement: meubles, tapis, appareils sanitaires et autres.

La Régie peut difficilement, dans ce domaine, ne pas considérer certains éléments subjectifs comme l'intention et la considération des parties lors de la conclusion du bail, la situation du logement (petit immeuble ou conciergerie de luxe) et l'usage des lieux[653]. Chaque cas devenant un cas d'espèce, il est quasi impossible d'établir des critères déterminants et exclusivement objectifs.

Malgré certaines décisions à notre avis trop sévères à l'égard des locataires[654], la Régie a néanmoins assuré dans l'interprétation de l'article 1627 C.c., le respect des principes traditionnellement reconnus par la jurisprudence. Il en est de même quant à l'obligation visant les réparations

---

651 Thermitus c. Appartements Place des Iles Enr., [1981] D.R.L. 227. Peinture vieille de 6 ans. La Régie a spécifié que le locateur ne sera tenu de s'exécuter que si la jouissance par le locataire de la chose louée s'avère substantiellement diminuée du fait de ces détériorations. La rétention de loyer a été rejetée, le locataire n'ayant pas démontré une diminution de jouissance.

652 Gagnon c. Trust General du Canada, [1981] D.R.L. 58.

653 Lamarche c. Lefcort Realties, [1981] D.R.L. 185. Ainsi pour certains logements, le bon état d'habitabilité inclut le bon fonctionnement du poêle, du réfrigérateur, de la climatisation et du chauffage; Massbky c. Cedard Investment Inc., C.P. Montréal, no 02-031-995-75, 23 octobre 1975. Dans un logement de luxe, le locateur peut exiger que celui-ci soit frais repeint, alors que pour d'autres logements, les locataires auront la charge de peinturer eux-mêmes.

654 Guimont c. Trust Général du Canada, J.L. 83-136 (R.L.); Thermitus c. Appartements Place des Iles Enr., [1981] D.R.L. 227.

urgentes et nécessaires.

3.1.2 Réparations urgentes et nécessaires

L'article 1644 C.c. accorde au locataire le droit d'entreprendre lui-même des réparations urgentes et nécessaires incombant au locateur lorsque de telles réparations sont nécessaires pour la conservation ou l'usage de l'immeuble loué. L'obligation d'agir en bon père de famille implique que le locataire, bien que non contraint par la loi à effectuer de telles réparations, ait à tout le moins l'obligation implicite d'aviser le locateur lorsque ces réparations s'imposent[655]. Le locateur peut, par le suite, en tout temps, prendre la relève du locataire et continuer les réparations entreprises.

Le locataire ne peut pas se prévaloir de l'article 1644 C.c., si le locateur agit en temps utile pour entreprendre les réparations. C'est ainsi que la Régie a jugé qu'un locataire n'avait pas eu raison d'entreprendre lui-même la réparation d'une porte enfoncée par les pompiers au cours d'un incendie. En l'espèce, avait entrepris ces réparations une heure après avoir mis en demeure le concierge d'agir:

> "Compte tenu des circonstances, la Régie estime que le locataire ne peut invoquer cette disposition pour se justifier d'avoir exécuté lui-même la réparation. Elle n'était pas des plus urgentes, puisque le locateur avait assuré la sécurité des locataires en embauchant des gardiens de sécurité. Le locataire a mal interprété l'expression "n'ayant pas en temps utile", employée à l'article 1644 C.c.
>
> La Régie estime que le locateur a agi avec diligence et que le locataire exige plus que le raisonnable dans les circonstances."[656]

---

655 Boucher c. Goguer, R.L. Qué. # 18-86-03-27-023 G et # 18-86-04-14-020 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. En vertu de l'art. 1644 C.c., le locataire peut faire des réparations urgentes et nécessaires pour la conservation ou l'usage de l'immeuble loué. Le locataire n'a jamais avisé le locateur concernant la présence de larves sous le prélart de la cuisine. La Régie a donc accordé des dommages-intérêts au locateur, le locataire ayant arraché et déchiré ledit prélart.

656 Sweet c. 88986 Canada Inc., J.L. 83-15 (R.L.).

Le locataire ne peut, en outre, bénéficier du régime de l'article 1644 C.c. que s'il apporte la preuve qu'il s'agit d'une réparation urgente et nécessaire pour la conservation ou l'usage de la chose louée[657].

La Régie a considéré comme couvertes par l'article 1644 C.c., les réparations suivantes: la réparation d'une fournaise défectueuse[658], et les réparations faites sur les murs extérieurs de l'immeuble pour enrayer les infiltrations d'eau[659].

La Régie a cependant refusé d'appliquer l'article 1644 C.c. dans les cas suivants: réparations mineures[660], extermination d'insectes[661], frais d'hôtels et de restaurant encourus parce que le locataire qui avait dû quitter son logement quelques jours en raison d'un cambriolage[662] et travaux d'insonorisation[663].

Lorsque l'article 1644 s'applique, le locateur doit assumer les frais encourus par le locataire à moins que celui-ci ne les retienne à même son loyer[664]. Le montant de la retenue devra être équivalant aux dépenses

---

657 Jacques c. Lavoie, R.L. Qué. # 18-86-09-02-010 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche. La Régie a rejeté la demande de remboursement du locataire pour la réparation de sa toilette; Boucher c. Goguer, R.L. Qué. # 18-86-03-27-023 G et # 18-86-04-14-020 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

658 Roy c. Roy, [1981] D.R.L. 33.

659 Ouellet c. Société de construction Belvar Inc., R.L. Qué. # 18-83-11-09-003 G, 10 août 1986, Me Raymonde Beaudoin.

660 Herskovits c. Perecowicz, [1981] D.R.L. 42.

661 Boucher c. Goguer, R.L. Qué. # 18-86-03-27-023 G et # 18-86-04-14-020 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

662 Dorr c. Société de construction Belvar Inc., R.L. Qué. # 18-83-11-09-002 G, 10 août 1984, Me Raymonde Beaudoin.

663 Laferrière c. Société Immobilière Parc Samuel Holland, R.L. Qué. # 18-86-01-30-025 G, 10 avril 1986, Me Raymonde Beaudoin.

664 Grenier c. Lavigueur-Lacroix, J.E. 86-583 (C.P.). Le locataire au lieu de déguerpir en raison de la présence d'insectes, aurait dû se prévaloir des art. 1653.4 et 1644 C.c. i.e. prendre les mesures qui s'imposaient et en

raisonnablement engagées par le locataire afin de procéder aux travaux et ces dépenses devront être appuyées de pièces justificatives (1653.4 al. 2 C.c.)[665].

Outre ces réparations, le locataire peut encore être tenu des réparations résultant des détériorations et pertes qui surviennent dans son logement pendant la durée du bail.

3.1.3 Dégradations et pertes

Selon l'article 1621 C.c., le locataire répond des dégradations et pertes survenant à la chose louée pendant sa jouissance. Le locataire ayant le contrôle et la garde matérielle de la chose en est présumée responsable et doit repousser cette présomption en établissant que les dégradations ou pertes ont eu lieu sans sa faute, ni celle des personnes à qui il en a permis l'accès ou l'usage[666].

> "Le locataire a certainement l'obligation de prouver qui a causé les dégradations pendant la durée du bail et faute d'une telle preuve sa responsabilité est engagée"[667].

---

retenir le montant sur son loyer.

665 Ouellet c. Société de Construction Belvar Inc., R.L. Qué. # 18-83-11-09-003 G, 10 août 1986, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a jugé que le montant prélevé par le locataire sur son loyer était raisonnable. Le locataire a produit devant la Régie la facture relative au coût des travaux qu'il a dû assumer.

666 Ménard c. Lapointe, [1976] C.P. 426. Dégât d'eau occasionné par une fissure dans le réservoir de la chasse d'eau. La cause de cette fissure est inconnue. L'action en dommages-intérêts du locataire a été rejetée vu l'application de l'article 1621 C.c.; Dumais c. Dusseault, [1981] D.R.L. 46. Bris du réservoir de la toilette. Rejet de la demande en dommages-intérêts du locataire. Aucune preuve n'ayant été offerte en vue de repousser la présomption; Petitclerc et Darveau Inc. c. Martin, J.E. 78-1013. Bris du logement. Le locataire n'a pas prouvé que les bris ont eu lieu sans sa faute. S'il veut invoquer le fait d'un tiers, il doit le démontrer. L'action en dommages-intérêts du locateur a été accueillie; Morin c. Audet, R.L. Qué. # 18-86-10-01-005 G, 14 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Bris du logement causés par le déplacement de chaise roulante d'une personne handicapée. La détérioration du logement et les retards fréquents dans le paiement du loyer ont entraîné la résiliation du bail.

667 Levasseur c. Zoldan, [1981] D.R.L. 47.

Alors que sous l'ancienne loi, le locataire n'était responsable que des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires (ancien article 1629 C.c.), l'article 1621 C.c. est venu élargir sa responsabilité à l'égard de toute personne à qui il permet l'accès[668].

La jurisprudence n'est pas très explicite quant à la notion de perte et de gradation qui engendrent la responsabilité du locataire. Les tribunaux ont tout de même considéré comme étant des pertes ou dégradations au sens de l'article 1621 C.c.: le bris de réservoir d'eau d'une toilette[669], la décoloration d'un tapis[670], l'effondrement du toit d'un abri d'auto en raison de l'accumulation de neige[671]. Cependant il a été jugé que les travaux de réfection entrepris par le locataire sur certains murs et portes[672], de même que la présence de blattes[673] n'étaient pas des situations donnant ouverture à l'application de l'article 1621 C.c.

---

668 Commission scolaire Vallée de la Lièvre c. Mission Royal Hamel Inc., [1980] C.P. 332. Bail commercial. Lors de la location d'une salle d'école pour des rencontres de prières, une inondation a été provoquée par le réservoir d'eau d'une toilette bouchée par du papier. La locataire a été tenue responsable des dommages causés par ses invités; Belzil c. Fontaine, R.L. Qué. # 18-86-08-22-016 G, 2 avril 1987, Me Claire Courtemanche. Le locateur a eu droit à des dommages-intérêts pour le bris d'une porte causé par des personnes qui sont venues habiter dans le logement du locataire durant son hospitalisation; Beaudet c. Dubois, R.L. Qué. # 18-86-06-17-018 G, 14 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. L'épouse du locataire a tenté de détacher le tapis mais cela entraîna une décoloration du tapis. Le locateur a dû changer le tapis. Le mari a été tenu responsable des dommages causés au tapis par son épouse (446 C.c.).

669 Ménard c. Lapointe, [1976] C.P. 426; Commission scolaire Vallée de la Lièvre c. Mission Royal Hamel, [1980] C.P. 332; Dumais c. Dusseault, [1981] D.R.L. 46.

670 Beaudet c. Dubois, R.L. Qué. # 18-86-06-17-018 G, 14 novembre 1986, Me Claire Courtemanche.

671 Emond c. Descarie, [1979] C.P. 138. Dans le cadre d'une location d'une maison, le locataire s'est montré négligent en ne veillant pas au déneigement du toit de l'abri d'auto d'où son effondrement.

672 Le Fuster c. Roy, J.L. 83-139 (R.L.).

673 Bailey c. Diramio, [1986] R.J.Q. 292 (C.P.).

Cet article n'étant pas d'ordre public (1664 C.c.), les parties peuvent y déroger par une clause expresse au bail. C'est ainsi que dans P.G. du Québec c. Brochu[674], les parties avaient prévu que tout dommage causé par la faute du locataire serait séparé sous la direction du locateur aux frais du locataire.

L'article 1664,4 C.c. confère une certaine protection au locataire puisque sera déclarée inopérante toute clause du bail limitant la responsabilité du locateur, l'en exonérant, ou rendant le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute.

Ce n'est généralement qu'à l'expiration du bail que le locateur peut réclamer des dommages. Pour que les dégradations puissent justifier une résiliation en cours de bail, elles doivent affecter la structure de l'immeuble et causer un préjudice auquel le locataire ne pourra pas remédier avant l'expiration du bail.

> "Il convient d'être plus prudent dans les cas où le propriétaire allègue des dégradations majeures à son immeuble, car il a toujours un recours, en cours de bail, selon l'article 1656.4 du Code civil, tandis qu'il doit attendre la fin du bail avant de pouvoir poursuivre son locataire pour des dégradations mineures qui sont de la nature de réparations locatives.
>
> Dans l'espèce, il s'agit des dégradations qui ne compromettent pas l'existence et la structure de la chose louée et tout était susceptible d'être réparé avant la fin du bail. Il s'agit donc de réparations locatives qui sont à la charge du locataire et dont il ne peut être tenu responsable qu'à la fin du bail. C'est la raison pour laquelle le propriétaire a dû intenter son action après le départ du locataire.
>
> Lorsque le locataire n'entretient pas convenablement son logement et ne se soumet pas à l'article 1652.3 C.c., qui oblige à le maintenir en bon état de propreté, le locateur n'a de recours qu'à l'expiration du bail ce qui est le cas

---

674 [1976] C.P. 470.

typique qui nous occupe"[675].

Afin de permettre au locateur de s'assurer que le locataire conserve les lieux loués en bon état de propreté et de réparations locatives, la loi lui confère un droit d'accès au logement.

3.2 Permettre l'exercice du droit de visite et l'accès au logement

Le locataire a l'obligation de ne pas refuser au locateur l'accès au logement dès que sont respectées les formalités prévues aux articles 1654.1 ss C.c.

Le droit d'accès au logement est protégé par l'article 1654.4 C.c. qui interdit à une partie de changer les serrures d'accès à moins d'avoir obtenu le consentement de l'autre partie.

> "Cet article n'est qu'un corollaire du droit commun qui veut que le locataire comme le locateur ait droit d'accès au logement loué: le locataire, parce qu'il a un droit d'usage ou d'habitation de son logement durant toute la durée de son bail; le propriétaire, parce qu'il a un droit d'accès pour en vérifier l'état, y faire les réparations nécessaires, l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et y faire des réparations majeures urgentes.
>
> C'est dans ce contexte de droit d'accès mutuel des deux parties au logement que cet article a été édicté et c'est dans cet esprit qu'il doit se lire."[676]

3.2.1 Modalités d'exercice du droit de visite

---

675 Levasseur c. Zoldan, [1981] D.R.L. 47; St-Gelais c. Paquet, C.P.Q. # 200-02-0059-61-851, 3 décembre 1985, J. Alexandre, J. Lesage; Giroux c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-83-11-21-006 G et 18-84-03-19-007 G, 20 juillet 1984, Me Claire Courtemanche; Rouillard c. Lapierre, J.L. 84-18 (R.L.). Bris d'une fenêtre. Ce n'est qu'à la fin de son bail que le locataire est tenu de remettre les lieux en bon état de réparation locatives. D'ici là, il peut minimiser ses dommages et faire appel à l'homme de métier de son choix; Zaryfeh c. Laviolette et Legault, J.L. 84-29 (R.L.). La réclamation du locateur a été refusée car le bail n'étant pas terminé, les locataires peuvent encore remttre les lieux en état.

676 Mathieu c. 91932 Canada Ltée, [1983] C.P. 246, p. 247.

Le locataire doit donner accès au logement au locateur ou à son représentant pour lui permettre d'en vérifier l'état, de le faire visiter par un acquéreur éventuel ou par des futurs locataires ou pour lui permettre d'effectuer une réparation (1651.4, 1653.5 C.c.).

Cette obligation du locataire de permettre au locateur de vérifier l'état du logement (1622 C.c.) s'étend également au tiers à qui il a confié sa clé en son absence. Il répondra de dégradations survenues durant son absence si le tiers possesseur de la clé ne s'est pas montré suffisamment diligent et disponible pour permettre au locateur d'exercer ses droits[677].

L'article 1651.4 limite le droit de visite en obligeant le locateur, sauf urgence, à donner un avis écrit ou verbal de 24 heures au locataire avant de visiter les lieux loués, de les faire visiter par un acquéreur éventuel ou d'y entrer pour effectuer des réparations[678]. Le législateur a voulu par cette mesure contrer les abus possibles des locateurs[679].

---

677 Stern c. Coulombe, J.E. 87-174 (C.P.). Le tiers occupant de l'immeuble ayant refusé l'accès du logement au plombier engagé par le locateur pour vider l'air des radiateurs, des derniers laissèrent échapper une quantité importante d'eau causant de sérieux dégâts. Ce dommage fut aggravé par le retard du tiers à venir ouvrir à la personne en charge afin qu'elle puisse constater la cause de l'inondation. Le locataire a dû dédommager le locateur vu son défaut de s'assurer de la disponibilité du possesseur de sa clé pour parer aux situations d'urgence pouvant survenir durant son absence.

678 Petkovic c. Cardozo, [1980] D.R.L. 35. La demande de résiliation du locateur a été rejetée. Le locataire était justifié de lui refuser l'accès, n'ayant pas reçu un avis de 24 heures l'informant de l'intention du locateur d'y faire des réparations.

679 Dans l'affaire Plouffe c. Viau, J.L. 87-68 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie accordant la résiliation du bail au locataire, victime de harcèlement de la part du locateur.

> "Le locateur pour sa part admet être entré chez le locataire à une dizaine d'occasions mais ajoute que c'était pour urgence seulement; cependant son témoignage démontre que ce n'est pas le cas, car à plusieurs reprises il est entré chez le locataire pour éteindre une ampoule qui brûlait en plein jour, pour vérifier l'état des fenêtres en cas d'orage, pour vérifier le réfrigérateur, pour y faire toutes sortes de petites et moyennes réparations, sans qu'il y ait urgence,

C'est le locateur qui a le fardeau d'établir qu'il existait une situation d'urgence lui permettant de se soustraire aux formalités de l'article 1654.1 C.c. et de ne pas donner l'avis de 24 heures. S'il échoue dans son fardeau de preuve, il pourra se voir condamner à verser des dommages-intérêts au locataire[680].

Dès que l'avis est donné le locateur ne peut se voir refuser l'entrée des lieux aux heures prévues à l'article 1654.2 C.c. Si le locateur ne donne pas accès, le locataire pourra obtenir une ordonnance afin de forcer le locataire à permettre l'accès au logement[681]. Le locateur ne pourra être tenu responsable du préjudice causé par le défaut d'effectuer les réparations lorsque son droit de visite n'a pu être exercé promptement.

Ainsi la Régie a refusé des demandes en diminution de loyer reposant sur l'inaction du locateur à effectuer les réparations qui s'imposaient lorsque cette inaction du locateur s'expliquait par le refus des locataires à lui

---

sans la permission ou l'autorisation du locataire et sans l'avis prévu par le Code civil alors qu'il savait que le locataire s'objectait à ces intrusions.

Bouchard c. Tanguay, [1987] R.J.Q. 1883: le locataire accusait le locateur de s'être introduit par effraction et d'avoir abusé de l'exercice du droit d'accès.

680 Beaudreault c. Héroux, [1979] D.C.L. 240 (C.P.). Dans cette affaire, le locateur, en l'absence d'avis, s'est introduit dans le logement et a jeté à l'extérieur les effets du locataire. Les faits et gestes du locateur ont justifié l'action en dommages-intérêts par le locataire lésé; Julien c. Bouchard, J.E. 80-208 (C.P.). La Cour provinciale a jugé que les aboiements continuels d'un chien enfermé depuis plusieurs heures dans un logement constituait une situation d'urgence justifiant le locateur de pénétrer dans le logement afin de corriger la situation.

681 Della Valle c. Francisca, J.L. 85-2 (C.P.). Le locataire ne peut refuser l'accès à une partie de l'immeuble, ne faisant pas partie des lieux loués soit la véranda. La Cour a refusé la demande de résiliation du locateur vu l'absence de preuve d'un préjudice sérieux, mais elle a émis une ordonnance d'accès à la véranda et au logement pour y faire les réparations nécessaires; Marchant c. Syndicat canadien de la Fonction publique, J.E. 83-148 (C.A.). Un locataire ne peut cependant être contraint de donner accès à un autre locataire afin qu'il puisse effectuer des réparations dans son logement.

donner ou à lui faciliter l'accès au logement[682].

Si le refus s'exerce à l'égard d'acquéreurs éventuels, le locataire s'expose à un recours en dommages et même à la résiliation de son bail. Dans l'affaire Narcisse Hadevarce c. Shepherd[683], le refus systématique du locataire d'une maison d'accorder l'accès à des acheteurs éventuels et l'enlèvement de la pancarte à vendre ont conduit à la résiliation de son bail.

L'avis de 24 heures n'est toutefois pas requis lorsqu'il s'agit de faire visiter le logement par un locataire éventuel en période de relocation (1654 C.c.) pourvu que cette visite s'effectue entre 9 heures et 21 heures (1654.2 C.c.)[684]. Le locataire peut comme dans le cas de visite par un acquéreur éventuel exiger la présence du locateur ou de son représentant.

La Régie n'hésitera pas à accorder une diminution de loyer en cas d'abus par le locateur de son droit de visite[685].

L'obligation faite au locataire de donner accès à son logement lui impose de ne pas changer les serrures d'accès qu'avec le consentement du locateur.

3.2.2 Changement des serrures

L'article 1654.4 C.c. stipule que les serrures d'accès au logement ne peuvent être changées que du consentement des deux parties. Le non-respect de cette exigence permet à la Régie d'émettre une ordonnance enjoignant à la partie en défaut de se conformer à la loi.

---

682 Ménard c. Labbé, R.L. Qué. # 18-86-01-30-009 G, 29 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Refus des locataires de répondre à la porte.

683 Narasinihadevara c. Shepherd, J.L. 85-1 (R.L.).

684 Dagenais c. Société de Gestion Apt., R.L. Qué. # 18-86-04-10-021 G, 22 mai 1986, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a ordonné au locataire de permettre la visite du logement par un locataire ou un acheteur éventuel.

685 Devine c. Julien, [1981] D.R.L. 56. Le locataire a eu droit à une diminution de loyer de 500 $ en raisn de la visite de quatre groupes d'acheteurs éventuels en une seule journée.

La jurisprudence de la Régie nous donne maints exemples où des ordonnances d'accès au logement ont été émises en faveur du locataire:

- changement de serrures effectué par le locateur qui s'appuyait sur une clause d'éviction prévue au bail. Cette clause a été déclarée inopérante, car en contravention avec l'article 1657 C.c.[686].

- changement des serrures avant la fin du bail. Le locataire ayant quitté les lieux avant la fin de son bail mais après avoir acquitté la totalité du loyer, le locateur a changé les serrures et a permis au nouveau locataire d'emménager. Le locateur n'avait pas le droit d'agir de la sorte, le locataire n'ayant pas tenté de se soustraire à ses obligations[687].

- changement des serrures parce que le locataire ne payait plus son loyer. Le bail ayant pris fin, la Régie a ordonné au locataire de donner accès au local où étaient entreposés les meubles du locataire et de les lui remettre[688].

- refus de remettre la clé pour ouvrir la chambre louée. Le locateur ne pouvait se faire justice lui-même sous prétexte que la locataire voulait quitter les lieux. La Régie a émis une ordonnance d'accès à sa chambre afin qu'elle puisse récupérer ses vêtements et effets personnels[689].

Le but de l'article 1654.4 est surtout d'assurer au locateur qui a l'obligation d'entretenir les lieux loués qu'il pourra y pénétrer, en cas d'urgence.

---

686 Sortir-Zivkovic c. Lemieux, [1986] R.J.Q. 2239. La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie.

687 Bouchard c. Serre, J.L. 83-11 (R.L.).

688 Beaulieu c. Simard, R.L. Qué. # 18-86-06-27-011 G, 11 août 1986, Me Raymonde Beaudoin.

689 St-Laurent c. Lambert, R.L. Qué. # 18-86-10-31-005 G, 11 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin.

> "En vertu de l'article 1654.4 C.c., chaque partie au bail a le droit d'avoir accès au logement. Pour la protection de son immeuble et des biens du locataire en cas d'urgence, le locateur ou son représentant doit pouvoir pénétrer dans le logement sans délai lorsque le locataire n'est pas là."[690]

Si au lieu de changer la serrure, le locataire ajoute une deuxième serrure ou une chaîne de sécurité, le locateur pourra-t-il par le biais d'une ordonnance forcer le locataire à lui remettre un double de la clé?

La majorité des décisions étudiées et émanant tant des tribunaux de droit commun que de la Régie ont jugé que l'ajout d'une nouvelle serrure[691], d'un cadenas[692], ou d'une chaîne de sécurité[693] équivalait à un changement de

---

690 Château Isabelle c. Dorais, [1980] D.R.L. 30. La Régie a ordonné au locataire de remettre un double de la clé suite à la pose par ce dernier d'une nouvelle serrure en raison d'une série de vols. Le fait que l'ancien locateur n'ait pas exigé cette clé n'affecte en rien le droit de l'actuel locataire d'en obtenir une; Voir, Zee broeck c. Sehacter, [1981] D.R.L. 230. Le locataire avait installé une chaîne sécuritaire. En l'absence de preuve que la sécurité dans l'immeuble était mauvaise, il s'est vu contraint par la Régie de remettre un double de la clé au locateur. Le fait pour le locateur d'avoir attendu un an avant de prendre des procédures ne signifie pas qu'il ait renoncé à ses droits; Dagenais c. Société de Gestion API, R.L. Qué. # 18-86-04-10-021 G, 22 mai 1986, Me Raymonde Beaudoin. Ordonnance obligeant le locataire à remettre une clé pour la serrure de la porte de même que pour la chaîne de sécurité qu'il a installé sans le consentement du locateur.

691 Mathieu c. 91932 Canada Ltée, [1983] C.P. 246. La Cour provinciale a statué que l'ajout d'une nouvelle serrure par le locataire sans autorisation équivalait à un changement de serrure et le refus de fournir un double de la clé équivalait à refuser l'accès au logement. Il s'agissait dans cette affaire d'un logement situé dans un duplex et c'était dans ce logement qu'on retrouvait les valves maîtresses d'eau et de gaz alimentant le duplex. La Cour a confirmé la décision de la Régie ordonnant la remise d'un double de la clé au locateur.

692 Lévesque c. Murphy, J.L. 87-37 (C.P.). La Cour provinciale a infirmé la décision de la Régie et a ordonné au locateur de remettre au locataire la clé du cadenas installé sur la clôture arrière de façon à ce qu'il puisse utiliser l'escalier arrière et ainsi avoir accès à la rue par la cour arrière.

693 Numainville c. Thibaudeau, J.L. 84-2 (R.L.). Le locataire n'ayant pas prouvé que l'installation de cette 2^{e} serrure était nécessaire et vu que le locateur doit être en mesure de pénétrer dans le logement en cas d'urgence,

serrures au sens de l'article 1654.4 C.c. et comportait donc pour le locataire l'obligation de remettre un double de la clé au locateur.

Nous avons relevé toutefois certaines décisions où il a été jugé que l'ajout d'une chaîne de sûreté[694] et le défaut de remettre un double de la clé[695] n'empêchaient pas le locateur d'avoir accès en cas d'urgence et ne justifiaient pas l'émission d'une ordonnance:

> "Est-ce que cet article prévoit que la partie qui change la serrure d'accès à un logement doit fournir un double de la clé? La réponse à cette question se doit d'être négative puisque la sanction de l'inobservance de la prescription de l'alinéa 1 est donnée à l'alinéa 2 dudit article à savoir, le Tribunal peut ordonner à la partie qui est en défaut, de permettre l'accès au logement à l'autre partie.
>
> Considérant qu'aucune disposition de la loi n'oblige le locataire à remettre un double de la clé au locateur;
>
> Considérant que s'il y a urgence, le locateur pourra entrer par tout moyen et tenir le locataire responsable des dommages encourus".[696]

Il s'agit là, à notre avis, de décisions qui vont à l'encontre de l'esprit de l'article 1654.4 dont l'un des buts est d'assurer l'accès rapide au locateur en cas d'urgence. Cependant les termes mêmes de l'article 1654.4 C.c. accordent une certaine discrétion à la Régie, si bien qu'elle pourra ne

---

le locataire s'est vu ordonner de remettre un double de la clé ou d'enlever la chaîne de sécurité dans un délai de 5 jours de la décision de la Régie; Tremblay c. Gay, R.L. Qué. # 18-86-02-17-007 G, 20 avril 1986, Me Raymonde Beaudoin. Ordonnance obligeant le locataire à remettre une clé de la chaîne de sécurité ou de l'enlever dans un délai de 3 jours de la décision.

694 Le Masson c. Tessier, [1981] D.R.L. 77. La Régie a refusé la demande d'ordonnance du locateur en déclarant que l'ajout d'une chaîne de sécurité n'équivalait pas à un changement de serrures; Montreuil c. Loubier-Larochelle, J.E. 82-543 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie rejetant la demande d'ordonnance du locateur. En cas d'urgence, la porte peut être forcée puisque l'accès n'est limité que par une chaîne de sécurité et d'autre part le locateur, à plusieurs reprises, s'est introduit sans droit dans le logement, i.e. en absense d'urgence et sans avis préalable.

695 Gauthier c. Roberge, J.L. 85-67 (R.L.).

696 Id. p. 19.

pas accorder l'ordonnance demandée par le locateur si ce dernier ne respecte pas lui-même ses obligations en s'introduisant sans droit dans le logement ou en ne respectant pas les biens du locataire[697].

Lorsqu'une ordonnance d'accès au logement est émise le locataire doit s'y conformer sous peine d'être poursuivi pour outrage au tribunal en vertu de l'article 112 de la Loi sur la Régie du logement.

L'obligation de veiller à la conservation des lieux implique encore que le locataire prenne toutes les précautions nécessaires pour éviter les incendies dans l'immeuble loué.

3.3 Le cas particulier de l'incendie dans les lieux loués

Normalement, en vertu de l'article 1621 C.c., le locataire est tenu des pertes et dégradations qui arrivent à la chose louée à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute[698]. Lorsque les pertes et dégradations résultent d'un incendie, c'est au locateur de prouver la faute du locataire ou des personnes à qui ce dernier permet l'accès ou l'usage du logement (1643 C.c.).

L'article 1643 qui est d'ordre public en matière de bail d'habitation (1664 C.c.) impose dorénavant au locateur, ainsi qu'à tout colocataire et toute autre personne qui subit un dommage par suite d'un incendie survenu dans

---

697 Cristeanu c. Fucks, J.L. 83-130 (R.L.). La Régie a jugé que le locateur qui désire se prévaloir de l'art. 1654.4 C.c., doit démontrer qu'il s'est comporté en bon père de famille et qu'il a respecté non seulement les biens de son locataire mais également son droit à l'inviolabilité de son domicile. La Régie a donc refusé la demande d'ordonnance du locateur. De plus, la Régie s'est dite convaincue que même en situation d'urgence, le locateur pourrait avoir facilement accès au logement; Mathieu c. 91932 Canada Ltée, [1983] C.P. 246. La Cour provinciale a également fait allusion au fait que le locataire n'avait pas apporté de preuve à l'effet que le locateur aurait abusé ou pouvait abuser de son droit d'accès; Montreuil c. Loubier-Larochelle, J.E. 82-543 (C.P.).

698 G. PARIZEAU, "De quelques clauses de la police d'assurance contre l'incendie", (1964) 66 R. du N. 497, p. 507. T. ROUSSEAU-HOULE, "Les récents développements dans le droit de la vente et du louage", (1985) 15 R.D.U.S. 307, pp. 409-414.

les lieux loués, de prouver que cet incendie est dû à la faute ou la négligence du locataire.

Cette faute ou négligence à laquelle réfère l'article 1643 C.c. s'entend de toute contravention aux obligations imposées au locataire par les articles 1617, 1621 et 1665.5 C.c.[699].

L'incendie causant des dégradations, la question s'est posée de déterminer s'il pouvait y avoir un double régime de responsabilité à savoir celui de l'article 1643 C.c. pour les dommages causés ailleurs qu'aux lieux loués et celui de l'article 1621 C.c. pour les dommages aux lieux loués. Dans un arrêt de 1981[700], la Cour provinciale avait décidé que même en cas d'incendie, le locataire se devait de repousser une présomption de faute concernant les dommages survenus à son logement mais que la présomption contre lui n'existait pas concernant les dommages subis par le reste de l'immeuble. La Cour supérieure dans les arrêts Skyline Holding Inc. c. Favorite Sportswear Inc.[701] et La Compagnie d'assurance Continental c. Rouleau[702], a fait prévaloir la notion d'incendie sur celle de lieux loués et a décidé que lorsqu'il s'agit d'incendie, seul l'article 1643 C.c. trouve application, à l'exclusion de l'article 1621 C.c. Il n'y a donc plus lieu de faire des distinctions et dans les deux cas: dommages aux lieux loués et dommages ailleurs qu'aux lieux loués, le locateur et toute autre personne qui subit un dommage par suite de l'incendie de l'immeuble ne bénificient d'aucune présomption à l'encontre du locataire.

On pourrait toutefois se demander si un recours sur la base du délit ou du quasi-délit[703] ne permettrait pas aux poursuivants de bénéficier de la

---

699 Prévoyants du Canada c. Rochon, [1985] C.P. 196, p. 198.

700 Coronation Insurance Co. c. Fortier, [1981] C.P. 193.

701 [1975] C.S. 1247.

702 [1983] R.L. 112.

703 Dominion du Canada c. Barrière, J.L. 83-73 (C.P.); Skyline Holding Inc. c. Favorite Sportswear Inc., [1975] C.S. 1247; New Hamshire Insurance Co c. Lapierre, J.E. 81-1004 (C.S.); Commercial Union Assurance Co. c. Cadillac Caterers Inc., [1981] C.A. 651; Lewis Shoes Store Inc. c. S.R.I. Holding

présomption de l'article 1054 C.c. lorsque l'incendie a été causé par le fait autonome d'une chose sous la garde du locataire[704]. Nous croyons que les termes de l'article 1643 C.c. ne permettent pas cette possibilité. La preuve que le feu a été causé par la combustion spontanée de rebuts ou l'explosion subite de substances volatiles, par exemple, ne constituent pas le seul élément de preuve que doivent apporter le locateur ou les tiers qui ont subi des dommages. Ils doivent prouver que le locataire ne s'est pas comporté à l'égard de ces causes d'incendie comme un locataire raisonnablement prudent et soucieux d'autrui.

Sous les anciens articles, la jurisprudence avait déjà refusé le bénéfice de cette présomption aux colocataires et aux tiers pour le motif que le législateur avait expressément prévu à l'article 1630 C.c. qu'il ne jouissaient pas de la présomption légale donnée au locateur et qu'il y aurait alors incohérence entre les divers articles du Code civil s'il leur était permis d'invoquer la présomption de l'article 1054 C.c.[705].

La même conclusion semble devoir s'imposer maintenant en raison des termes explicites de l'article 1643 C.c. qui nie toute présomption même en faveur du locateur[706].

La preuve de la faute du locataire n'a pas nécessairement à être une preuve directe[707]. Il suffit de prouver la cause possible et probable de

---

Inc., J.E. 84-616 (C.A.).

704 Morin c. Bélair Insurance Co., J.E. 88-121 (C.A.). Incendie causé par une rallonge électrique. La Cour d'appel a infirmé la décision de la cour supérieure. D'une part, il n'y a pas eu preuve quant à la faute du locataire sous 1643 C.c. et d'autre part, la rallonge étant sur les lieux lors de l'arrivée du locataire, elle faisait donc partie des lieux et par conséquent il ne s'agissait pas d'une chose dont le locataire avait la garde au sens de 1054 C.c.

705 Federal 5-10-15 c. to $ 1 Stores Ltd. c. Tomy, [1954] B.R. 232; Ross c. Hamel, (1923) 34 B.R. 457.

706 Dominion du Canada c. Barrière, J.L. 83-73 (C.P.).

707 Dominion du Canada c. Barrière, J.L. 83-73 (C.P.); Skyline Holding Inc. c. Favorite Sportswear Inc., [1975] C.S. 1247; New Hamshire Insurance Co. c. Lapierre, J.E. 81-1004 (C.S.); Commercial Union Assurance Co. c. Cadillac

l'incendie. Si la preuve de la cause de l'incendie est établie par présomption de faits, celles-ci doivent être graves, précises et concordantes. Ces présomptions doivent amener à conclure que, suivant la balance des probabilités, l'incendie a été le résultat d'une négligence ou d'une faute du locataire ou des personnes à qui il a permis l'accès aux lieux loués[708]. Toutefois, le tribunal devra exonérer le locataire si une telle preuve circonstancielle ne consiste qu'en de simples conjectures ou constitue un événement imprévisible[709].

Même lorsque la cause de l'incendie est connue, le fardeau de preuve n'est pas déplacé et c'est le locateur qui doit prouver que le locataire n'a pas pris à l'égard de cette cause les précautions et les soins raisonnables d'un bon père de famille.

Obligé de prouver la faute du locataire, le locateur peut préférer renoncer à l'établissement d'une telle faute et tenir, par une clause du bail, son locataire indemne de toute réclamation en cas d'incendie dans les lieux loués.

Bien que la demande de dommages-intérêts résultant de l'article 1643 C.c. soit du ressort exclusif de la Régie en matière de bail d'habitation[710], nous n'avons relevé qu'une seule décision[711] relative à une telle demande de la part du locateur et aucune décision portant sur l'article 1665.5 C.c. concernant la probabilité de conserver ou d'employer dans le logement une

---

Caterers Inc., [1981] C.A. 651; Lewis Shoes Store Inc. c. S.B.I. Holding Inc., J.E. 84-616 (C.A.).

708 Trans-Canada Shoe Ltée c. Travelers, [1976] 2 R.C.S. 46; Plamondon c. Trépanier, [1983] C.S. 912.

709 Fireman's Fund du Canada c. Girard, [1982] C.P. 170.

710 Prévoyants du Canada c. Rochon, [1985] C.P. 196; Laflotte c. Rossi, J.L. 83-127 (R.L.). Dans cette affaire, la Régie a décliné juridiction car il s'agissait d'une demande en dommages-intérêts d'une locataire en raison des dommages subis suite au feu ayant pris naissance dans le divan d'une autre locataire du même immeuble. La demande de la locataire avait pour cause un délit ou un quasi-délit.

711 Dominion du Canada c. Barrière, J.L. 83-73 (C.P.).

substance constituant un risque d'incendie dans le consentement du locateur.

L'obligation de veiller à la conservation de la chose n'est souvent sanctionnée qu'à la fin du bail. Le locataire est alors tenu de remettre les lieux dans le même état où il les a reçus.

4. Obligation de restituer la chose à la fin du bail

Le locataire a l'obligation de restituer la chose à la fin du bail (1617 al. 3 C.c.). Si un état des lieux a été fait, le locataire doit rendre les lieux dans le même état où il les a reçus (1623 C.c.). Si aucun état des lieux n'a été dressé, il est présumé les avoir reçus en bon état de réparations et il doit les rendre dans cet état, sauf preuve contraire (1623 C.c.). L'établissement d'un état des lieux au moment de la délivrance, constitue un moyen efficace pour le locataire de se protéger et de contrer d'une certaine façon les présomptions des articles 1623 et 1621 C.c.[712]. Cet état des lieux doit être signé par le locateur et le locataire. Il fait foi de l'état des lieux au moment de la délivrance et ne peut être contredit par témoins.

A la fin du bail, le locataire devra également répondre des dégradations et des pertes survenues à la chose louée, à moins qu'il n'établisse qu'elles ont eu lieu sans sa faute ou celle des personnes à qui il en a permis l'accès ou l'usage (1621 C.c.). Il devra enfin laisser le logement libre de tous effets mobiliers, autres que ceux appartenant au locateur (1652.7 C.c.)

4.1 Remise en état des lieux loués

Ce sont les articles 1623 et 1621 C.c. qui définissent le contenu de cette obligation.

4.1.1 Remise de la chose dans le même état

---

712 En France, la loi oblige l'établissement d'un état des lieux à l'entrée comme à la sortie des lieux. Il doit être dressé contradictoirement par les parties et à défaut d'entente, cette tâche reviendra au huissier de justice. Voir: J. REMY ET M. PIALOUX, "La loi du 23 décembre 1986 sur les nouveaux rapports locatifs", Gaz. Pal. 1987, Doctrine nos 322 à 327.

S'il existe un état des lieux, ce sera à partir de celui-ci que l'on pourra déterminer s'il y a eu véritablement des dommages causés au logement par le locataire. On constate toutefois, qu'en matière de bail d'habitation, les parties dressent rarement un état des lieux. Par conséquent, la présomption de l'article 1623 al. 3 C.c., voulant que le locataire ait reçu les lieux en bon état, trouve généralement application. Dans une pareille situation, le locateur à la fin du bail n'aura qu'à prouver le mauvais état des lieux et le locataire devra établir que les dégradations existaient lors de la délivrance ou qu'elles ont été causées par vétusté, cas fortuit ou force majeure (art. 1623 c.c.)[713].

La Régie semble adopter une position assez favorable aux locataires lorsque ces derniers sont confrontés à une demande de dommages-intérêts résultant du défaut de faire des réparations qui s'imposent par suite du vieillissement normal du logement. Elle exige alors que le locateur prouve qu'il y a eu usure anormale de la part du locataire pendant la période où il a habité les lieux[714].

---

713 Levasseur c. Zoldan, [1981] D.R.L. 47, p. 49; Mirarchi c. Deschênes, J.L. 85-18 (C.P.); Arsenault c. Drouin, R.L. Qué. # 18-86-01-30-034 G, 26 mars 1986, Me Marc Bégin; Blais c. Talbot et Miville, R.L. Qué. # 18-85-11-18-003 G et 18-86-01-30-009 G, 29 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

714 Labbé c. Immeubles Armand Samson Inc., R.L. Qué. # 18-86-08-14-003 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. La Régie a refusé au locateur sa demande en dommages-intérêts relative au nettoyage du tapis vu l'absence de preuve de sa part quant au fait que le locataire aurait laissé le tapis dans un état anormal. Le locataire a occupé les lieux durant un an; Parent c. Crochat, R.L. Qué. # 18-86-11-19-008 G et # 18-86-11-25-004 G, 7 juillet 1987, Me Claire Courtemanche. Le locateur s'est vu refusé un remboursement des frais encourus pour la peinture, le prélart de la cuisine, le moustiquaire brisé, la main-d'oeuvre et le nettoyage de la baignoire. La Régie a jugé qu'il s'agissait d'une usure normale des lieux, ceux-ci ayant été habités pendant 46 ans par la même personne. Le locateur a fait défaut de prouver une usure anormale des lieux; Gagné et Veilleux c. Jacques, R.L. Qué. # 18-86-08-28-013 G et # 18-86-07-21-011 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche. La demande en dommages-intérêts du locateur concernant les réparations d'un tapis, de plinthes, de boissures, de panneaux d'armoires et du frigidaire lui a été refusée. Le locateur n'a pas établi que ces bris au logement résultait d'une usure anormale du locataire qui a habité les lieux durant une dizaine de mois. Il semble que cette pratique de la Régie trouve son fondement dans une décision non rapportée de la Cour provinciale: Zzabo c. Jacobs, C.P.M. # 32-008224-73, 24 mai 1974. Voir à

Etant donné qu'il appartient au locateur de livrer les lieux en bon état de réparation, la Régie n'imposera pas au locataire l'obligation de rafraîchir les lieux loués, de repeindre ou de nettoyer les tapis avant de quitter son logement à moins d'usage anormal. Ainsi, il a été reconnu que les réparations suivantes étaient à la charge du locateur à la fin du bail: la peinture[715], le nettoyage du logement[716], la réparation d'un tapis ainsi que les plinthes, boissures et panneaux d'armoires[717], la réparation d'un prélart,

---

ce sujet, A.M. MOREL, Le louage d'une habitation en droit québécois, Collection Droit et Consommation, Montréal, Université de Montréal, 1978, no 640. Voir encore: Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12. La Cour provinciale a confirmé une décision de la Régie en rejetant la demande de dommages-intérêts du locateur relative à des frais de réparations et de peinture vu son défaut de prouver que les lieux avaient été laissés dans un état de dépréciation, d'usure ou d'utilisation anormale.

715 Perreault c. Rodrigue, R.L. Qué. # 18-83-11-03-011 G, 28 novembre 1984, Me Raymonde Beaudoin. Ont été considérés comme usure normale le nettoyage et la peinture nécessités après 6 ans d'habitation; Beaudoin c. Grenier, R.L. Qué. # 18-86-06-26-015 G, 27 août 1986, Me Raymond Beaudon. L'obligation de remettre le logement dans le même état qu'il l'a reçu ne veut pas dire que le locataire doive le repeindre et le remettre à neuf avant son départ; Tomanek c. Aulay, J.L. 87-75 (R.L.). La peinture et le nettoyage du logement sont à la charge du locateur car il s'agit d'usure normale. Ces décisions de la Régie sont conformes à celle de la Cour provinciale: Kossy c. Sobol, [1978] C.P. 361. Après une occupation de 7 ans, les travaux de peinture résultent du vieillissement normal; Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie en rejetant la demande en dommages-intérêts pour frais de peinture; Duchesne et Michaud c. Faucher, R.L. Qué. # 18-86-07-29-005 G et # 18-86-08-06-042 G, 22 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Les fils électriques apparents et la peinture sont des réparations résultant de l'usage normal des lieux. L'action en dommages-intérêts du locateur a été rejetée.

716 Fortin c. Immeubles Armand Samson, R.L. Qué. # 18-86-09-02-011 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. Malgré une clause au bail obligeant le locataire à nettoyer le tapis, la Régie a statué que le locataire n'avait pas à le nettoyer avant son départ, sauf si ce tapis était sale de façon anormale (1664.11 C.c.); Perreault c. Rodrigue, R.L. Qué. # 18-83-11-03-011 G, 28 novembre 1984, Me Raymonde Beaudoin; Beaudoin c. Grenier, R.L. Qué. # 18-86-06-26-015 G, 27 août 1986, Me Raymonde Beaudoin; Tomanek c. Aulay, J.L. 87-75 (R.L.).

717 Gagné et Veilleux c. Jacques, R.L. Qué. # 18-86-08-28-013 G, et # 18-86-07-21-011 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche. A l'audition, le locataire a produit des photos démontrant un état normal des lieux.

d'un moustiquaire et le nettoyage d'une baignoire[718].

Par ailleurs, les tribunaux ont décidé que le locataire n'avait pas remis le logement dans un état d'usure normal en laissant: des trous faits par des clous dans les portes ou les murs[719], des murs de couleur et d'autres recouverts de tapisserie sans autorisation du locateur contrevenant ainsi à une clause du bail[720], des murs peints de couleur non orthodoxe (bleu pâle, rose, vert pâle) et un tapis brisé[721], des vitres et lustres endommagés[722], des détériorations au terrain du locateur suite à l'enlèvement d'un cabanon et d'une piscine hors terre[723].

---

718 Parent c. Crochat, R.L. Qué. # 18-86-11-19-008 G et # 18-86-11-25-004 G, 17 juillet 1987, Me Claire Courtemanche.

719 Kossy, c. Sobol, [1978] C.P. 361; Blais c. Talbot et Miville, R.L. Qué. # 18-85-11-18-003 et # 18-86-01-30-009 G, 29 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Létourneau c. Immeubles Armand Samson Inc., R.L. Qué. # 18-86-09, 02-015 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. Le locataire a dû également dédommager le locateur pour les frais encourus pour réparer un plancher, les fixtures électriques au plafond et le bris d'un porte-serviette. Contra: Mirarchi c. Deschênes, J.L. 85-18 (C.P.). La Cour provinciale a décidé que les trous aux murs et plafonds, résultant de l'enlèvement des draperies et ornements découlaient d'un usage normal des lieux après 7 ans d'occupation; Cloutier c. Deschênes, J.L. 87-12 (C.P.). Après 1 an d'occupation, boucher des trous causés par des cadres ne constituent pas une utilisation abusive. Cette décision confirmait celle rendue par la Régie.

720 Labbé c. Immeubles Armand Samson Inc., R.L. Qué. # 18-86-08-14-003 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. Ce genre de clause étant révisable (1664.11 C.c.), la Régie a accordé au locateur des dommages-intérêts pour l'achat de peinture et de produits pour retirer la tapisserie.

721 Laforest c. Pouliot, R.L. Qué. # 18-86-08-01-001 G, 3 juin 1987, Me Marc Bégin. Clause au bail interdisant au locataire de modifier les lieux.

722 Arsenault c. Drouin, R.L. Qué. # 18-86-01-30-034 G, 26 mars 1986, Me Marc Bégin. Bris aux lustres, portes d'armoires et vitres cassées; Fleury c. Florent, R.L. Qué. # 18-86-02-21-054 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. Vitres brisées et murs endommagés; Bérubé c. Lessard, R.L. Qué. # 18-86-09-22-016 G, 14 avril 1987, Me Marc Bégin. Bris aux lustres; Plourde et Grenier c. Moreau, R.L. Qué. # 18-86-06-19-010 G, 14 avril 1987, Me Marc Bégin. Vitres cassées.

723 Garant c. Pouyez, R.L. Qué. # 18-86-01-31-007 G, 28 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Les locataires s'étaient engagés en vertu du bail en ce qui concerne la piscine et verbalement en ce qui a trait au cabanon de remettre le terrain dans le même état qu'ils l'avaient reçu. Le Régisseur

Dans l'octroi de dommages-intérêts résultant de pertes ou dégradations existant à la fin du bail, la Régie tient compte de la dépréciation due au vieillissement de l'objet à remplacer[724].

La demande de dommages-intérêts fondée sur l'article 1623 C.c doit être présentée devant la Régie qui a juridiction exclusive puisque cette demande découle du bail[725].

Cette action étant basée sur les relations contractuelles ayant existé entre les parties, elle se prescrit par trente ans[726].

L'obligation de remettre les lieux loués dans le même état impose en outre au locataire l'obligation d'enlever tous les effets mobiliers lui appartenant.

4.1.2 Enlèvement des effets mobiliers

L'article 1652.7 C.c. impose au locataire l'obligation d'enlever à la fin du bail tous effets mobiliers autres que ceux appartenant au locateur.

---

a cependant réduit la réclamation du locateur car les locataires n'ont pas à assumer la réfection de tout le terrain.

724 Laforest c. Pouliot, R.L. Qué. # 18-86-08-01-001 G, 3 juin 1987, Me Marc Bégin. La Régie a accordé 400 $ pour le remplacement d'un tapis vieux de 6 ans; l'usure normale étant de 10 ans; Arsenault c. Drouin, R.L. Qué. # 18-86-01-30-34, 26 mars 1986, Me Marc Bégin; Bérubé c. Lessard, R.L. Qué. # 18-86-09-22-016 G, 14 avril 1987, Me Marc Bégin. Suite au bris d'un des deux lustres de la salle de bain, le locateur a dû changer les deux, le modèle vieux de 25 ans étant introuvable sur le marché. Le Régisseur a estimé que cette double réparation constituait un dommage indirect. Il a fixé le coût de remplacement à 10,00 $.

725 Prévoyants du Canada c. Rochon, [1985] C.P. 196; Cross c. Leduc et al., J.L. 87-94 (R.L.). La Régie a reconnu à l'ancien locateur le droit d'agir sous 1623 C.c. car lors de la vente de l'immeuble il n'existait pas de bail, ce qui écarte l'application de l'article 1657.1 C.c. et de plus les nouveaux propriétaires n'ont pas prouvé qu'il y avait eu cession de créance en leur faveur.

726 De Maddelin c. Williams, [1979] D.C.L. 80 (C.P.).

Si les biens demeurent sur les lieux, le locateur peut en disposer à sa discrétion. Toutefois, si ceux-ci ont quelque valeur le locateur devra s'adresser au tribunal qui déterminera les conditions relatives à leur enlèvement (1652.7 al. 2 C.c.).

Pour pouvoir obtenir l'autorisation de disposer des biens de son locataire, le locateur doit démontrer que le bail est terminé ou que le locataire a abandonné le logement en y laissant ses effets mobiliers[727].

De plus, comme le précise la Régie, le locateur ne doit pas utiliser l'article 1652.7 C.c. afin de saisir les biens du locataire pour se faire justice:

> "Comme le privilège du locateur sur les meubles et effets d'un locataire n'existe plus et que l'article 1652.7 du Code civil n'a pas été édicté pour permettre au locateur de saisir les biens d'un locataire pour se payer, ce dernier devra permettre à la locataire de récupérer tous ses meubles et effets mobiliers si celle-ci se présente à cette fin dans les dix jours qui suivront la signification de la présent décision qui devra lui être faite par le locateur. Si la locataire récupère ainsi ses biens, le locateur conservera ses recours ultérieurs contre elle concernant sa créance pour les loyers impayés. Si la locataire ne récupère pas ses biens, le locateur pourra en disposer comme bon lui semblera dès l'expiration du délai de dix jours et sera ainsi compensé pour sa créance de 600,00 $ tel qu'il le demande."[728]

On peut conclure des décisions de la Régie que nous avons relevées que le locataire bénéficierait d'un délai variant de 10 jours à 3 semaines pour venir récupérer ses effets personnels faute de quoi, le locateur peut en

---

727 Dagenais c. Madzaros, [1981] D.R.L. 239. L'hospitalisation du locataire ne constitue pas un abandon du logement.

728 Soucy c. Tremblay, R.L. Qué. # 18-86-09-08-013 G, 17 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin, p. 2; Létourneau c. Boulet, R.L. Qué. # 18-86-08-15-012 G, 5 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Dans les deux cas, le locateur invoquait 4 mois de loyer impayé.

disposer comme bon lui semble[729].

Tenu d'enlever ses effets mobiliers, le locataire est également tenu d'enlever les améliorations et additions qu'il a faites au logement.

4.2 Améliorations et additions

L'article 1624 C.c. règle le sort des améliorations et additions apportées par le locataire à la chose louée[730].

Lorsque les améliorations et additions peuvent être enlevées sans dégrader l'immeuble, le locataire peut les faire enlever à ses frais pourvu qu'il rétablisse les lieux loués dans leur état primitif. Il en sera ainsi pour les fluorescents et leurs fixtures[731] de même que pour des feuilles de contreplaqués fixées aux moyens de vis sur un plancher qui était déjà défectueux[732].

Cependant, si les améliorations ou additions ne peuvent être enlevées sans détériorer les lieux, le locateur a le choix de les garder en payant la valeur au moment de leur rachat ou bien de forcer le locataire à les enlever à

---

729 Soucy c. Tremblay, R.L. Qué. # 18-86-09-08-013 G, 17 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Létourneau c. Boulet, R.L. Qué. # 18-86-08-15-012 G, 5 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Dans ces deux décisions, la Régie a accordé au locataire un délai de 10 jours de la date de la signification de la décision; Marcoux c. Perreault, R.L. Qué. # 18-86-01-31-005 G, 10 avril 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le locataire s'est vu octroyé un délai de trois semaines de la réception de la décision, pour aller récupérer sa roulotte et son bois de chauffage. Il ne pouvait imposer au locateur d'acheter son bois de chauffage.

730 Il n'y aura pas lieu à l'application de cet article si les travaux exécutés par le locataire ne découlent pas de sa propre initiative mais plutôt d'une entente avec le locateur et qu'il a eu droit en contrepartie à un mois de loyer gratuit: Witzig c. Perreault, J.L. 84-125 (R.L.).

731 Entreprises d'électricité Gauthier et Ross Inc. c. L'Immobilière Mortagnaise Ltée, [1979] C.S. 1123. L'action en revendication d'objets mobiliers vendus conditionnellement a été accueillie.

732 Di Modica c. Trudeau, [1977] C.P. 18. La cour a rejeté l'action du propriétaire réclamant ces feuilles de contreplaqué. Elles avaient été posées pour embellir l'aspect des deux planchers. Le locataire pouvait partir avec les feuilles de contreplaqué, ses tapis et ses sous-tapis.

ses frais. Le locataire ne doit pas agir de façon à priver le locateur du droit d'exercer son option en temps utile sinon il devra l'indemniser pour le coût de la remise des lieux dans un état acceptable[733].

Lorsque le locateur ne désire pas retenir les améliorations pour ne pas en payer la valeur mais que la remise à l'état primitif s'avère impossible[734], il peut alors garder les améliorations et additions sans avoir à verser d'indemnité. Le locataire est alors assimilé à un possesseur de mauvaise foi qui a fait ces améliorations à ses risques[735].

Les tribunaux reconnaissent parfois au locataire, dans le cas des améliorations impossibles à enlever, le droit d'en réclamer le coût au locateur

---

733 Heaney c. Lafrance, J.L. 85-27 (R.L.). Lors de son départ, le locataire a détérioré la cour arrière en emportant une centaine de dalles de ciment formant un patio. La Régie n'a toutefois pas accordé le coût de reconstitution du patio enlevé.

734 Il est à noter que les notions d'immobilisation par nature ou par destination s'avèrent d'une grande utilité pour déterminer si une amélioration peut ou non être enlevée: Di Modica c. Trudeau, [1977] C.P. 18; Entreprises d'électricité Gauthier et Ross Inc. c. L'Immobilière Montagnaise Ltée, [1979] C.S. 1123. Le transformateur, le panneau de distribution, les fils électriques et les prises de courant constituent des immeubles par nature; Rebeau c. Collège Manitou, [1983] C.S. 832. Opposition à la saisie de serres rattachées au sol par des fondations en béton d'une profondeur de quatre pieds. En abandonnant les lieux sans faire valoir aucun droit, on peut présumer que la défenderesse reconnaissait l'impossibilité de la remise des lieux à l'état primitif d'où le droit du locateur de conserver ces améliorations; Vachon c. Coop d'Habitation de Varsovie, R.L. Qué. # 18-86-04-16-011 G, 28 août 1986, Me Claire Courtemanche: travaux de maçonnerie. Application de l'article 1624 al. 3 C.c.

735 L. FARIBAULT, Traité de droit civil du Québec, Tome 12, Montréal, Wilson et Lafleur, 1951, p. 210; F. FRENETTE, "Des améliorations à l'immeuble d'autrui", (1980) C.P. du N. 1; Entreprises d'électricité Gauthier et Ross Inc. c. L'Immobilière Montagnaise Ltée, [1979] C.S. 1123; Desgagnés c. Lessard et Jacques, R.L. Qué. # 18-86-05-21-034 G, 5 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire avait le choix à la fin de son bail soit de les retirer ou de les laisser sur les lieux. Bouchard c. Girard, R.L. Qué. # 18-86-12-11-034 G, 2 juin 1987, Me Claire Courtemanche. Le locataire réclamait des dommages pour les réparations locatives (gouttières, armoires de cuisine, arbustes, cabanon, foyer extérieur et céramique de la cuisine) faites sans le consentement du locateur. "La Régie ne peut forcer un locateur à acheter les améliorations locatives puisque la loi prévoit les conditions de la remise en état des lieux (1624 C.c.)".

par le biais de l'action "de in rem verso" lorsque les conditions liées à l'exercice de ce recours sont prouvées ou qu'il y a eu mauvaise foi ou abus de la part du locateur[736].

Il faut de plus noter que si le locataire a obtenu l'autorisation du locateur pour effectuer des améliorations et additions, il est alors assimilé à un possesseur de bonne foi et peut avoir droit à une indemnité selon l'article 417 C.c.[737].

L'article 1624 C.c. n'étant pas d'ordre public (1664 C.c.), les parties peuvent convenir de modalités distinctes de celles prévues à la Loi.

Dans l'application des dispositions régissant l'obligation du locataire de restituer la chose à la fin du bail, la Régie s'est conformée aux principes dégagés pour la doctrine et les tribunaux de droit commun. A l'occasion des nombreuses affaires portant sur les réparations et les travaux d'entretien auxquels peut être tenu un locataire pour rendre les lieux dans l'état où il les a reçus, la Régie a cependant su créer une jurisprudence inédite, respectueuse de l'intention du législateur et des droits des parties. Sans doute la notion de remise en bon état devra toujours être analysée en tenant compte de certains éléments subjectifs. L'ensemble des décisions répertoriées ne nous démontre pas que la Régie ait jusqu'ici mal exercé sa discrétion même si à l'occasion, elle a montré un grande sollicitude à l'égard des locataires.

---

736 Voyer c. Poulin, [1971] R.L. 179 (C.S.). La Cour a accordé le remboursement du ménage fait par le locataire (pose de prélart, peinture, etc.), en raison des intentions frauduleuses du locateur. Le locateur l'avait autorisé à faire toutes les améliorations possibles sauf qu'il a refusé de signer un bail écrit et peu après sans raison il l'a expulsé; Miville c. Québec (Ville de), J.E. 82-609 (C.P.). Une clause du bail stipulait l'abandon des améliorations sans indemnité au bailleur. Une fois les travaux effectués, le locateur, dans le mois de la fin des travaux, a envoyé un avis mettant fin au bail. Il n'y a pas eu preuve d'abus de droit ou de mauvaise foi du locateur; Entreprises d'électricité Gauthier et Ross Inc. c. L'Immobilière Montagnaise Ltée, [1979] C.S. 1123. La Cour supérieure a rejeté l'action de in rem verso le locataire n'ayant pas prouvé l'existence des 6 conditions donnant ouverture à ce recours.

737 Snow's Landlord and Tenant, 3e éd., par L.C. Carrol, Montréal, Southam Press Montreal Ltd, 1934, p. 328.

Tout au long de l'analyse, des décisions concernant les obligations du locateur, le rôle de la Régie nous est apparu plutôt comme un rôle de conciliateur. La Régie a cherché principalement à concilier les obligations du locataire quant à l'usage et à la conservation des lieux avec les obligations du locateur de livrer les lieux en bon état des réparations et de les maintenir en bon état de propreté.

La Régie n'apparaît pas avoir encore assumé pleinement le rôle qui est sien quant à l'amélioration de la qualité de l'habitation et quant à l'initiation de politiques protectrices des conditions des locataires.

L'on se rend compte lorsque l'on considère le grand nombre de recours intentées par les locateurs pour faire sanctionner l'inexécution par les locataires de l'une ou l'autre de leurs obligations que le rôle restreint auquel se confine la Régie lui est en quelque sorte imposé par les justiciables eux-mêmes puisque la majorité des affaires portées devant la Régie concernent des demandes en résiliation du bail et en recouvrement de loyer.

5. Sanctions des obligations du locataire

L'article 1656.4 C.c. accorde trois recours au cas d'inexécution des obligations du locataire: l'exécution en nature, la résiliation du bail et les dommages-intérêts. Si l'on réfère aux données recueillies pour les fins de notre étude, nous constatons que ces trois recours sont très fréquemment utilisés. En effet, si l'on excepte les demandes en fixation de loyer, les autres demandes du locateur en résiliation du bail, recouvrement du loyer et dommages-intérêts constituent environ 70% de l'ensemble des demandes entendues par la Régie.

Les motifs expliquant ce phénomène n'ont pas à être longtemps démontrés: c'est le défaut du locataire de payer dûment son loyer qui justifie la très grande majorité des recours intentés par les locateurs.

Notre analyse des principales actions intentées par le locateur devant la Régie nous permettra de juger si ces demandes sont toujours justifiées.

5.1 Exécution en nature

Tel que stipulé par l'article 1656.4 C.c., le locateur peut se prévaloir du recours en exécution en nature dans les cas qui le permettent. Ces cas sont principalement le défaut de payer le loyer et certaines hypothèses de contravention à la loi ou aux clauses du bail et à l'égard desquelles le locataire peut être utilement contraint d'agir[738].

5.1.1 Exécution en nature dans les cas qui le permettent

C'est surtout lors de la présence d'animaux dans les lieux loués que la Régie a émis des ordonnances d'exécution forcée (1656.4 C.c.). Assimilant cette demande d'exécution en nature au recours en injonction mandatoire, la

---

738 Cette question a été traitée au niveau du chapitre concernant les obligations du locateur et plus précisément quant à son obligation de garantie face aux troubles de fait des colocataires (Titre 2, Chapitre 1, p. 31 et s.).

Régie s'est cependant montrée fort réticente à l'accorder et a généralement exigé de la part du locateur, la preuve d'un risque d'un tort sérieux et irréparable.

Le défaut du locataire de se conduire en bon père de famille et de maintenir son logement en bon état de propreté ont également donné ouverture à des demandes d'ordonnance[739]. C'est ainsi, par exemple, que la Régie a ordonné au locataire d'enlever sa laveuse à linge installée dans le passage du sous-sol et ce dans un délai de trois jours de la décision[740].

Cependant, dans le cadre d'une demande d'exécution de l'obligation du locataire de payer son loyer le premier de chaque mois, la Régie a préféré réserver les recours du locateur jugeant qu'une ordonnance dans un tel cas serait inappropriée.

> "CONSIDERANT qu'émettre une ordonnance contre la locataire à ce sujet serait peu approprié, puisqu'en vertu de la loi même et de son bail elle se doit de respecter son obligation. Il y a lieu toutefois de lui rappeler qu'elle dispose d'une dernière chance pour se conformer désormais à son obligation, à défaut de quoi son bail pourra être résilié à la demande des locateurs en conformité de l'article 1656.4 du Code civil. Cet article prévoit en effet que le fait pour un locataire de retarder fréquemment le paiement du loyer peut constituer un préjudice sérieux pour le locateur et justifier la résiliation du bail"[741].

Le recours usuel est une action en recouvrement de loyer ou en résiliation de bail pour retards fréquents (1656.5 C.c.)

5.1.2 Action en recouvrement de loyer

---

739 Beaudoin c. Grenier, R.L.Qué. # 18-86-06-26-015G, 27 août 1986, Me Raymonde Beaudoin. La demande du locateur a été rejetée parce que faite tardivement et lors de l'audition elle n'avait plus d'objet , le bail ayant pris fin.

740 Poitras et Bouchard c. De La Chevrotière, R.L.Qué. #18-86-05-06-004G, 28 octobre 86, Me Raymonde Beaudoin.

741 Tardif Devault c. Villeneuve, R.L. Qué. #18-86-11-03-005G, 13 avril 87, Me Raymonde Beaudoin, pp. 1-2.

Si le locataire fait défaut de payer son loyer, le locateur peut s'adresser à la Régie afin de réclamer les montants dûs (1656.4 C.c.) Le droit d'action naît dès que le loyer devient échu. La Régie a juridiction exclusive en matière de réclamation de loyers pourvu que le montant n'excède pas 15 000 $ (28 Loi de la Régie du logement).

5.1.2.1 Conditions de validité du recours.

L'absence de mise en demeure n'est pas fatale à l'action du locateur[742], le locataire pouvaut être mis en demeure par le seul fait du dépôt de la demande en justice (1067 C.c.). Cependant la mise en demeure aura un effet sur le paiement des frais d'action. En l'absence de mise en demeure, les frais devront être supportés par le locateur si le locataire rémédie à son défaut dès la réception de l'action[743].

Le recours du locateur doit se fonder sur un contrat de bail valide[744]. La Cour provinciale, dans l'affaire Bellerive c. De Blois[745], a rejeté l'action en recouvrement de loyer en soulevant d'office l'illégalité de l'objet de l'obligation. Le bail spécifiait que le local était loué pour fins d'habitation alors qu'en réalité il s'agissait d'un bail commercial interdit par le règlement de zonage.

Seul le locateur possède l'intérêt suffisant pour entreprendre une action en recouvrement de loyer devant la Régie. Une compagnie de gestion ou

---

742 Terzic c. Therrien, J.L. 83-111 (R.L.). Rejet du moyen de défense reposant sur l'absence de mise en demeure.

743 Savigne c. Major, [1981] C.P. 318. A défaut d'une mise en demeure, le défendeur ne doit pas être condamné à payer les frais s'il a déposé le montant réclamé à la Cour.

744 Germain et Perron c. Jacques et Lessard, R.L. Qué. # 18-86-09-26-005G, 14 avril 87, Me Marc Bégin. Le locateur n'ayant pas inscrit le nom du colocataire sur le bail de la locataire pour frauder l'aide sociale, la Régie a rejeté sa demande de recouvrement de loyer. ".. on ne peut faire valeur de droits en vertu d'un acte frauduleux et le tribunal n'a pas à sanctionner de tels actes".

745 [1981] C.P. 312.

une personne jouissant d'un mandat d'administration couvrant la perception des loyers n'a pas de pouvoir d'ester en justice en son propre nom vu l'interdiction de plaider sous le nom d'autrui (art. 55 et 59 C.p.c.)[746].

> "Il peut avoir le mandat de signer des baux et de percevoir les loyers, mais pour et au nom du mandant. A ce titre, on peut le qualifier de "locateur". Il peut signer des baux valides et donner quittance selon son mandat. Par contre, il ne pourra ester en justice en son propre nom, puisque le véritable intéressé et bénéficiaire des loyers réclamés serait son mandant. Ne pouvant "plaider sous le nom d'autrui" selon l'article 59 C.P., il devra alors laisser le mandant lui-même poursuivre"[747].

Le mandant peut cependant recevoir le mandat exprès de représenter le locateur devant la Régie. La cession de bail ou la vente de l'immeuble peut conférer à l'acquéreur le lien de droit nécessaire pour entreprendre ou continuer un recours en recouvrement de loyer[748].

---

746 Metro Ware Housing Corp. c. Bate Chemical Co. Ltd, [1981] R.P. 131 (C.S.); Steinwold c. Gestion Valréal Inc., J.E. 85-541 (C.P.); Bolduc c. Théodore, [1985] C.P. 297. Dans le cadre d'une action en résiliation de bail demandée par le locateur, ce dernier s'appuyait sur un contrat de société entre lui et sa tante. La preuve a démontré qu'il s'agissait plutôt d'un mandat. La Cour a rejeté la demande d'amendement pour substituer le nom de sa tante. Tant la demande originale que l'inscription en appel ont été déclarées nulles de nullité absolue; Quari c. Sari, [1987] R.J.Q. 1443 (C.P.). Une procuration du mandant autorisant le mandataire à poursuivre personnellement est illégale et nulle; Groupe Immobilier Giasson Inc. c. Dragon, J.L. 83-131 (R.L.). L'analyse du contrat de gestion n'a pas démontré que le demandeur désirait s'engager en son nom propre face aux locataires. Il n'agissait donc qu'à titre d'agent du propriétaire. Sa demande en recouvrement de loyer et en résiliation ont été rejetées faute de lien de droit avec le locataire.

747 Quari c. Sari, id., p. 1445

748 Rouleau c. Rizzo, J.L. 84-22 (C.P.). Au moment de l'audition de la demande en résiliation, le locateur n'étant plus propriétaire de l'immeuble, il ne possédait plus l'intérêt suffisant pour continuer l'action. Le nouveau locateur n'étant pas partie à l'action, le jugement n'était plus susceptible d'exécution vis-à-vis le locataire à expulser; Tomanek c. Abécassis, J.L. 87-96 (C.P.). Demande de résiliation introduite par locateur qui par la suite a vendu son immeuble. L'ancien locateur n'ayant plus l'intérêt pour ester en justice, par le biais de la reprise d'instance, les nouveaux locateurs ont continué l'action; Leblanc et Turcotte c. Corporation de Gestion Sylvia Kastmer, R.L. Qué. # 18-86-09-10-022G, 24 mars 87, Me Marc Bégin. Absence de lien de droit entre le

La cession de créances peut également conférer au cessionnaire le droit d'introduire une demande auprès de la Régie[749]. Ce dernier devra dans sa procédure y inscrire son nom et non celui du locateur-cédant sous peine de devoir produire une procuration s'il ne veut pas voir sa demande rejetée[750].

Quant au copropriétaire indivis, il semble qu'il ne puisse poursuivre seul que pour sa part de loyer. Il pourrait toutefois poursuivre pour l'ensemble du loyer s'il détenait un mandat exprès du ou des copropriétaires (59 al.2 C.P.C.). Il ne s'agit toutefois pas d'une jurisprudence unanime et la Régie a déjà reconnu qu'un propriétaire indivis pouvait exercer seul tous les droits d'un propriétaire unique[751].

En ce qui a trait aux nouveaux propriétaires, seul l'enregistrement de l'acte de vente leur donne l'intérêt juridique nécessaire pour poursuivre en justice. L'enregistrement d'un jugement accueillant une action en passation de titre n'a pas été jugé suffisant par la Régie et la Cour provinciale, pour donner droit à l'acheteur de prendre une action en résiliation de bail et en

---

demandeur et le défendeur. On n'a pas établi l'existence d'une cession de bail ou de la vente de l'immeuble.

749 Banque d'Epargne de la Cité et du district de Montréal c. Khouri, J.L. 85-34 (R.L.) En vertu de l'acte de prêt, la banque pouvait demander la résiliation du bail en raison du retard dans la paiement du loyer car c'était elle qui administrait l'immeuble. Le paiement effectué au locateur ci-haut après la signification de la cession de créances équivaut à un paiement fait à une tierce personne. Sa résiliation a été accordée.

750 Corporation de Crédit Charter c. Dubos, J.L. 83-114 (R.L.). La demande de résiliation de bail en raison du retard dans le paiement du loyer a été rejetée, le cessionnaire étant désigné à la demande comme mandataire.

751 Cette jurisprudence est rejetée par la Cour provinciale dans Quari c. Sari, [1987] R.J.Q. 1443 (C.P.). Les copropriétaires indivis ne deviennent pas créanciers solidaires des loyers du fait que leur titre d'acquisition les déclare propriétaires conjoints et solidaires. Le droit de toucher le loyer découle du bail et non du titre d'acquisition. C'est l'opinion de M. Deschamps "Vers une approche renouvelée de l'indivision", (1983-84) 29 McGill L.J. 215, p. 232.

recouvrement de loyer[752].

La Régie a encore refusé de reconnaître à un ancien locateur qui alléguait l'existence d'une contre-lettre entre lui et son acheteur lui permettant de continuer à réclamer les loyers de recouvrer ces loyers en justice car cette contre-lettre n'avait d'effet qu'entre lui et son acheteur[753].

5.1.2.2 Procédure et preuve

La Régie ne peut à l'occasion d'une demande principale en recouvrement de loyer entendre une demande accessoire de saisie avant jugement (733 C.P.C.) car elle ne possède pas juridiction à cet égard (Art. 28 Loi sur la Régie du logement)[754].

Le locateur ne peut, lors de l'audition, réclamer un montant additionnel pour les mois de loyer devenus exigibles entretemps et ce même s'il avait inscrit sur son formulaire de demande qu'il réclamait le remboursement "de tout loyer dû et à échoir à la date de l'audition". Il doit alors procéder par demande incidente ou amendement car la demande initiale ne peut prévoir plus que ce que le locataire devait à cette date[755].

---

752 Percy et al. c. Johnson, J.L. 87-101 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie sur ce point.

753 Aziz Salhany c. Kemp, J.L. 84-130 (R.L.). Cette contre-lettre n'a d'effet qu'entre le locateur et son acheteur. Tomarrek c. Abecassis, J.L. 87-96 (C.P.). Le juge Jean Rouillard, s'exprimant par la voie d'un obiter a reconnu à l'ancien locateur le droit d'agir s'il établit que les nouveaux locateurs lui ont accordé une cession de créances.

754 Blanchet c. Daigneault, [1980] D.R.L. 16. La Régie a reconnu que même par le biais de l'article 86 de la Loi sur la Régie, elle ne pouvait autoriser la saisie car elle constitue une procédure de fond, substantive, exorbitante et créatrice de droit alors que l'article 86 vise à remédier au silence de la loi au niveau de la procédure.

755 Lynn c. York Holdings Inc., J.L. 83-25 (C.P.). La décision de la Régie a été annulée, le loyer dû au moment de l'audition avait été payé à cette date.

C'est le locateur qui a le fardeau d'établir que le loyer n'a pas été payé. Le locataire pourra s'opposer à l'action en produisant un reçu ou en démontrant qu'il a payé au représentant du locateur et que la dette a été éteinte[756].

Il est reconnu que le locataire peut encore faire échec à une action en recouvrement de loyer s'il démontre que le montant réclamé a fait l'objet d'une transaction au sens de l'article 1910 C.c.[757]. La Régie ne pourra toutefois se prononçer sur la validité de la transaction si elle n'est pas relative au bail[758].

Ni la Régie, ni la Cour provinciale ne reconnaissent au locataire le droit de refuser d'acquitter son loyer pour le motif que le locateur ne remplit ses obligations contractuelles. Plutôt que de se faire justice à lui-

---

756 Terzic c. Therrien, J.L. 83-111 (R.L.). La résiliation a été accordée pour un retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer.

757 Valois c. Gagnon, J.L. 83-142 (R.L.). Entente verbale entre les parties fixant l'augmentation du loyer. La loi n'exigeant pas qu'une telle entente soit écrite, l'entente dans le présent cas constitue une transaction entre les deux parties. Gosmey c. Plante, J.L. 85-51 (C.P.). Les améliorations apportées par le locataire à la maison ont fait l'objet d'une transaction, par conséquent, la Cour provinciale infirmant la décision de la Régie a opéré compensation entre le montant des améliorations et celui des loyers dus; Desroberts c. Corriveau, J.L. 85-55 (R.L.). La requête en irrecevabilité des locataires au motif que la demande en recouvrement de loyers et en dommages-intérêts aurait donné lieu à une transaction a été rejetée. D'une part la lettre du procureur des locateurs faisant allusion à une entente a été désavouée par les locateurs sous serment (1245 C.c.) et d'autre part les locataires ont fait défaut de prouver le contenu de ladite entente; Iberville Developments Ltd c. 125681 Canada Inc., J.L. 87-65 (C.P.). Suite au départ du locataire, le locateur réclamait 2 mois de loyers. Sa réclamation a été rejetée par la Cour provinciale qui après avoir étudié les faits, a estimé que l'encaissement par le locateur du chèque portant la mention "paiement final" sans aviser le locataire qu'il n'entendait pas le libérer de ses obligations, constituait une transaction entre les parties.

758 Noël c. Martin, J.L. 85-63 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie accueillant la demande de recouvrement du loyer et refusant de se prononcer sur l'existence d'une transaction. La preuve a démontré que l'entente ne portait pas sur une matière découlant du bail mais plutôt sur un contrat de transaction à la suite d'une transaction immobilière.

même, le locataire doit se prévaloir des recours prévus à l'article 1656 C.c.[759].

Lorsque le locateur ne respecte pas toutes ses obligations contractuelles, la Régie accepte de réduire le montant réclamé dans la demande de recouvrement de loyer. De telles réductions sont fréquentes en raison:

- de la non jouissance du logement à l'occasion d'un changement de serrures[760].

- de la non conformité aux normes municipales et à celles de la Loi sur la qualité de l'environnement[761].

- des faits et gestes du locateur, comme des coupures d'électricité et menaces de changer les serrures[762].

Si le locataire a dû effectuer des réparations, peut-il invoquer la compensation en défense? La question a été soulevée quant à la juridiction de la Régie pour entendre une défense de compensation. Dans l'arrêt Immeubles

---

759 S.C.H.L. c. Tremblay, [1979] D.C.L. 249 (C.P.). Le locataire invoquait une perte de services. La Cour a accordé une diminution de loyer; Brosseau c. Kreaden, J.L. 83-35 (R.L.). Le locataire n'a pas établi que le locateur a failli substantiellement à ses obligations. Il ne pouvait donc pas retenir le loyer comme il l'a fait en raison d'une diminution partielle de jouissance.

760 Beaulieu c. Simard, R.L.Qué. #18-86-06-27-011G, 11 août 86, Me Raymonde Beaudoin.

761 Laflamme c. Huot, R.L.Qué. #18-86-05-01-023G, 4 juin 86, Me Raymonde Beaudoin. Cependant, dans la cas d'une maison centenaire impropre à l'habitation dès le départ, et ce à la connaissance des deux parties, la Régie a jugé que le locataire n'avait pas à payer de loyer durant la période d'occupation. Le locateur a dû lui rembourser les loyers payés: Witzig c. Perreault, J.L. 84-125 (R.L.)

762 Investis et Gestion A. Brixi Ltée c. Brassard, J.L. 84-95 (R.L.).

Hurteau c. Le Sauvage[763], le locateur invoquait compensation entre les loyers dûs et les montants non payés en vertu d'un contrat de déneigement conclu avec l'ancien locateur et dont avait tiré profit le nouvel acquéreur de l'immeuble. La Régie reconnut qu'elle avait sûrement juridiction lorsque la créance alléguée en compensation est liquide et exigible et que la compensation légale peut s'opérer.

> "Bien sûr la Régie a juridiction pour entendre une défense de compensation, à tout le moins lorsque la créance alléguée en compensation est liquide et exigible, même si elle n'est pas "relative au bail", car la compensation légale qui s'est opérée alors est automatique et a eu pour effet d'éteindre complètement la réclamation faite en demande. Par contre si la compensation soulevée n'est pas légale, mais judiciaire par exemple et basée sur une réclamation qui n'est pas "relative au bail", je doute que la Régie puisse en disposer, malgré tous les inconvénients pratiques que cela puisse causer à celui qui entend soulever une telle compensation"[764].

Le locataire peut encore faire échec à une demande de recouvrement de loyers au motif qu'il y a eu chose jugée entre les parties[765]. Il existe toutefois une contreverse au sein de la Régie quant à l'autorité de la chose jugée lorsque la première demande antérieure a été rejetée en raison de l'absence du locateur à l'audition.

"D'autre part, les tenants de la position contraire

---

763 Immeubles Hurteau c. Le Sauvage, J.L. 84-52 (R.L.). La Régie a également émis de sérieux doute sur sa compétence à décider d'une réclamation fondée sur la théorie de l'enrichissement sans cause.

764 Id, p. 11. Dans Leblanc c. Bouchard, R.L.Qué. #18-86-02-021G, 20 février 87, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a toutefois refusé de compenser le montant du loyer réclamé avec le montant dépensé par le locataire pour faire isoler le toit. Cette somme selon la preuve aurait été dépensée en 1982-83. Le locataire se devait de produire une demande appropriée en temps utile.

765 Duchesne c. Duchesne, J.L. 83-119 (R.L.). Demande de résiliation de bail et de recouvrement de loyers. L'épouse du locateur invoque qu'il y a eu chose jugée en raison de la requête pour mesures provisoires par laquelle la Cour supérieure lui a attribué le logement. La requête en divorce ayant été rejetée ultérieurement, le jugement sur les mesures provisoires n'a plus d'effet et il n'y a donc plus autorité de la chose jugée.

> soutiennent que, pour qu'il y ait chose jugée, il doit y avoir eu un débat contradictoire entre les parties. Ils soutiennent qu'une décision rendue suite au défaut du demandeur de présenter sa preuve est une décision qui n'adjuge pas sur le mérite de l'action. En toute déférence pour l'opinion contraire, la soussignée ne peut se rallier à une telle interprétation. En effet, une décision qui rejette une demande pour absence de preuve se prononce sur le mérite de la décision. Le fardeau de preuve n'est pas une question de procédure mais une question de fond. Il appartient au demandeur de faire la preuve de ce qu'il réclame. S'il ne se présente pas à l'audition et que la partie adverse demande le rejet de sa demande, le régisseur doit constater que le demandeur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et qu'en conséquence, sa demande est mal fondée. Il est évident que dans de telles circonstances, le défendeur ne produit pas de défense: il n'a pas à le faire, le demandeur ayant failli dans sa preuve. La décision qui rejette la demande du demandeur se prononce implicitement sur le mérite de la demande puisqu'elle rejette la demande du demandeur en raison de l'absence de preuve[766].

La Cour provinciale a confirmé cette dernière position et a jugé qu'il y avait chose jugée:

> "Tout jugement, qu'il soit par défaut, ex parte ou autrement, qui rejette une action faute par le demandeur d'avoir fait la preuve des éléments essentiels de sa demande, est un jugement au mérite et définitif. Les locateurs auraient très bien pu se présenter à la première audition et la décision aurait bien pu aussi être le rejet de leur demande faute par eux d'avoir fait la preuve. Cette décision se serait prononcée sur le mérite de la cause c'est-à-dire que les réclamants, qu'ils soient présents ou pas, n'ont pas fait de preuve (suffisante) et que leur action est rejetée sur le fond. Le rejet n'a rien à voir avec une question de forme où il manquerait un affidavit ou la qualité suffisante du demandeur. Tout jugement par défaut qui décide du mérite de la cause, telle l'absence de preuve de la part du demandeur présent ou dûment convoqué, est un jugement définitif qui lie les parties à moins d'être annulé ou changé par rétractation, appel, évocation ou autrement.
>
> Si on acceptait le raisonnement du régisseur, une partie demanderesse pourrait un bon matin d'audition ne pas se

---

766 Mandelker c. Carellek et al., J.L. 87-41 (R.L.). Le régisseur étaie sa position sur une étude approfondie de la doctrine. contra: Leblanc c. Latour, J.L. 85-16 (R.L.)

> rendre à la Régie par caprice uniquement. Une fois sa demande rejetée légalement par le régisseur faute par elle d'avoir fait la preuve sur le fond de sa demande, elle pourrait simplement faire une nouvelle demande sans s'occuper de la première décision. Pourquoi alors irait-elle faire une demande de rétractation et aurait-elle le fardeau de démontrer un motif suffisant de ne pas s'être présentée en Cour le jour de l'audition si on lui permet de toute façon de procéder à une nouvelle demande tant qu'elle le voudra sans donner aucune raison et sans être relevée de son défaut de ne s'être pas présentée le jour où elle avait été convoquée à une audition? S'il n'y a pas de chose jugée, à la limite un demandeur devant la Régie pourrait faire des demandes successives sans jamais se présenter et toujours revenir avec des nouvelles demandes jusqu'à prescription. Ceci semble illogique et est manifestement contraire aux art. 89 et 75 de la Loi sur la Régie du logement concernant respectivement la rétractation et la chose jugée de l'art. 1241 du Code civil[767].

L'exécution provisoire de la demande en recouvrement de loyers pourra être accordée par la Régie si le locateur prouve l'existence de circonstances exceptionnelles:

> "L'exécution provisoire de la décision est également demandée au motif que le créancier hypothécaire menace d'intenter des poursuites.
>
> Il ne suffit pas d'une crainte d'un recours éventuel pour autoriser l'exécution provisoire d'une décision. De plus, pour priver ainsi un locataire d'un droit d'appel, il faut faire valoir des circonstances exceptionnelles. Or, l'urgence alléguée n'est pas suffisante pour entraîner une telle conséquence[768].

Dans le cadre des demandes en recouvrement de loyer introduites par des coopératives d'habitation, la Régie n'a pas juridiction pour se prononcer sur la validité d'une décision de la coopérative de faire perdre à un locataire son statut de membre[769], ni pour déterminer si la Loi des coopératives a été

---

767 Collin c. Campanella et al., J.L. 87-57 (C.P.). Le juge Pierre Verdy a infirmé la décision de la Régie rejetant l'argument relatif à l'autorité de la chose jugée.

768 Boursier c. Bolduc, J.L. 83-17 (R.L.).

769 Coopérative d'Habitation Jolibourg c. Chagnon, J.L. 85-69 (R.L.). En cour de bail, la Coopérative a fait perdre au locataire son statut de membre.

respectée[770]. Elle peut toutefois décider de la demande de recouvrement du loyer si elle peut retrouver dans le bail ou encore dans le contrat d'adhésion à la coopérative, le montant du loyer devant être déboursé par un membre et celui qui est chargé à un non-membre[771].

Dans le cas de faillite ou de cession de biens de la part du locataire, le locateur possède une créance prouvable concernant les loyers dûs avant la faillite (article 95 Loi sur la faillite (S.R. c.14), mais le locataire demeure tenu au paiement de son loyer après la faillite[772].

L'action en recouvrement de loyer se prescrit par cinq ans (2250 C.c.) et cette prescription commence à courir à la date d'échéance de chaque versement.

Il arrive fréquemment que la demande en recouvrement de loyer soit l'une des conclusions à une action en résiliation du bail.

5.2 Résiliation du bail

---

770 Coop. d'Habitation René-Philippe c. Cloutier, J.L. 85-70 (R.L.). Par une décision de la Coop., le locataire a été suspendu pendant trois mois comme membre de la Coopérative.

771 Coopérative d'Habitation Jolibourg c. Chagnon, J.L. 85-69 (R.L.). La Régie a accordé la demande de recouvrement de loyer mais a refusé celle en résiliation de bail vu le litige concernant le montant du loyer à payer; Coop. d'Habitation René-Philippe c. Cloutier, J.L. 85-70 (R.L.). L'action en réclamation de loyer a été accordée mais la demande de résiliation a été rejetée car le recours du locataire devant le Conseil d'administration n'aurait plus d'objet.

772 Bourret c. Gingras, J.L. 84-126 (C.P.). Ici le locataire en vertu des articles 148.2 et 148e) de la Loi sur la faillite, n'a pas été libéré de sa dette envers le locateur vu les représentations frauduleuses et énoncées qu'il a fait concernant sa situation financière lors de la signature de son bail; Bergeron c. Nadon, J.E. 84-468 (C.S.). A l'occasion d'une requête pour jugement déclaratoire, la Cour supérieure a statué que le loyer ne constituait pas une marchandise fournie comme nécessité de la vie en vertu de l'article 148(1)g) de la Loi sur la faillite. Le locataire est tenu de payer les arrérages de loyers survenus après la date de sa faillite; Emond c. Hamel, R.L. Qué. #18-86-06-19-007G, et #18-86-09-04-008G, 14 novembre 86, Me Claire Courtemanche. La Régie a accordé le loyer dû pour le mois postérieur à la date de la faillite du locataire.

Le recours en résiliation du bail est permis lorsque l'inexécution d'une obligation de la part du locataire cause un préjudice sérieux au locateur ou autres occupants de l'immeuble, ou si le locataire est en retard dans le paiement de son loyer (1656.4 C.c.).

5.2.1 Retard dans le paiement du loyer

Les dispositions législatives concernant le retard dans le paiement du loyer permettent la résiliation du bail pour deux motifs: retard de plus de trois semaines dans le paiement et retards fréquents causant un préjudice sérieux au locateur.

5.2.1.1 Retard de plus de trois semaines

Lorsque le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer, le locateur peut demander la résiliation du bail (1656.4 C.c.). Ce retard peut résulter:

- de l'omission du locataire d'aviser le locateur qu'il entendait modifier la façon dont le loyer serait dorénavant payé[773].

- du défaut du locataire de donner suite à un jugement de la Régie l'autorisant à déposer son loyer[774].

- de la retenue volontaire du loyer en guise de représailles face à la négligence du locateur à effectuer des réparations[775].

---

773 Héroux c. Université de Montréal, J.E. 82-832 (C.P.). Le locataire pendant 5 ans avait payé le loyer au bureau d'affaires du locateur. Par la suite il a cessé de le faire sans mettre en demeure le locateur de voir quérir son dû. La résiliation a été accordée.

774 Proulx c. Gadbois, J.L. 84-11 (R.L.) La résiliation a été accordée, le locataire ne s'étant pas prévalu de l'article 1656.5 C.c.

775 Boudreau et Trottier c. Dallaire, R.L. Qué. #18-86-01-31-020G, 18 mars 1986, Me Marc Bégin; Ouellet c. Nadeau, R.L. Qué. # 18-86-12-05-002G, 10 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin.

- de la faillite du locataire.

La Régie a jugé que la faillite du locataire ne pouvait faire échec à une demande en résiliation de bail fondée sur un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer:

> "Il est vrai que le locateur ne peut plus, dès la date de sa faillite, intenter ou poursuivre des procédures contre la locataire pour le recouvrement du loyer dû en date de la faillite, qui est une réclamation prouvable en matière de faillite. Mais le recouvrement du loyer dû est un des recours qui s'offrent au locateur en vertu de l'article 1656.4 C.c., soit l'exécution en nature de l'obligation de payer le loyer. La résiliation du bail pour retard de plus de trois (3) semaines dans le paiement du loyer est un autre recours.
>
> Il ne s'agit pas dans ce cas d'une procédure pour le recouvrement d'une réclamation prouvable en matière de faillite et, par conséquent, les dispositions de l'article 49 ne s'y appliquent pas"[776].

La Régie a cependant refusé de prononcer la résiliation du bail lorsque le retard du locataire à acquitter son loyer s'expliquait par une défaillance postale[777], ou encore par l'autorisation du concierge qui avait permis aux locataires de partir sans qu'il y ait eu de tentative de leur part pour sous-louer leur logement[778].

Dès qu'il y a un retard réel de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, le régisseur ne jouit plus d'aucune discrétion. Il doit résilier le bail à la demande du locateur.

> "Enfin, relativement à l'absence de préjudice sérieux subi par le locateur, la lecture des articles 1656.4, 1656.5 et 1656.6 C.c. convainc que dans les cas de retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, le régisseur ne jouit d'aucune discrétion pour résilier le bail ou non et qu'il n'a pas à évaluer le préjudice subi par le locateur.

---

776 Coop. Boisé du Campus c. Forget, J.L. 87-134 (R.L.).

777 Picard c. Drapeau, J.L. 82-20 (R.L.).

778 Boivin c. Munroe et al., R.L. Qué. # 18-86-07-23-012G, 19 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Les représentations du concierge lient le locateur.

> Le régisseur ne peut accorder aucun terme de grâce, une fois le retard constaté, puisque la loi ne l'a pas prévu[779].

Dans la situation où l'on retrouve plusieurs locataires d'un même logement, la Régie prononcera la résiliation totale du bail à l'égard de tous les colocataires lorsque l'un d'eux est en retard plus de trois semaines dans le paiement de sa part de loyer.

> "Un bail ne peut être résilié pour partie seulement"[780]

Le locataire peut toujours éviter la résiliation du bail en se prévalant de l'article 1656.5 C.c. et en payant avant jugement le loyer dû et les intérêts fixés en vertu de la Loi sur le ministère du Revenu, (L.R.Q. c. M-31)[781].

La Cour provinciale dans Quari c. Sari[782] a étendu le privilège conféré au locataire par l'article 1656.5 C.c. en reconnaissant que le paiement du loyer dû pourrait même être effectué pendant le pourvoi en appel de la décision de la Régie:

> "L'intimé aurait sans doute raison s'il s'agissait devant cette Cour d'un véritable appel. Mais l'article 98 de la Loi sur la Régie du logement dit bien que le Tribunal entend de nouveau la demande. Une preuve totalement

---

779 Terzic c. Therrien, J.L. 83-111 (R.L.); Herskovits c. Perecowicz, [1981] D.L.R. 42; Becker c. Minuto, J.L. 87-87 (R.L.).

780 Côté et Doré c. Couture, R.L.Qué #18-86-09-11-028G, 12 novembre 86, Me Claire Courtemanche. La résiliation a été prononcée à l'égard des deux colocataires; Levesque et Doucet c. Belzile et Delavancy, R.L. Qué. #18-86-01-06-003G, 18 mars 86, Me Claire Courtemanche. Cette position de la Régie rejoint celle adoptée par M. Pierre G. Jobin dans un récent article concernant la problématique des relations locateurs et colocataires: "Résiliation et renouvellement du bail conclu avec plus d'un locataire: Le difficile ménage à trois", (1987) 66 R. du B. Can. 305, pp. 314 à 321.

781 Blanco c. Commission des loyers, (1980) 2 R.C.S. 827; Herskovits c. Perecowicz, [1981] D.L.R. 42; Léo Petitclerc Inc. c. Bouvier, R.L. Qué. # 18-86-12-15-018 G, 4 février 1987, Me Raymonde Beaudoin.

782 Quari c. Sari, [1987] R.J.Q. 1443, p. 1447.

différente peut être faite devant cette Cour et celle qui a lieu devant la Régie n'apparaît aucunement au dossier et n'est pas prise en sténographie ou enregistrée mécaniquement. Il ne s'agit donc pas d'un véritable appel par lequel le juge devrait se limiter strictement à ce qui a été prouvé en première instance.

Ici, le Tribunal entend un tout nouveau procès. Le locataire pourrait donc réaliser, à partir de nouveaux éléments mis en preuve, qu'il devait effectivement une partie du loyer, ce qui n'avait pas été démontré devant la Régie. L'esprit et la lettre de l'article 1656.5 C.C. voudraient alors que le locataire puisse éviter l'éviction en payant le loyer dû en tout temps avant le jugement de la Cour provinciale qui équivaut, à toutes fins pratiques, à un jugement de première instance fondé sur une preuve complète et souvent différente de celle qu'a entendue le régisseur[783].

Il ne s'agit toutefois pas d'une jurisprudence unanime[784].

5.2.1.2 Retards fréquents dans le paiement du loyer

Malgré le paiement du loyer dû avant jugement la Régie pourrait prononcer la résiliation du bail lorsque la demande est également fondée sur les retards fréquents dans le paiement du loyer de la part du locataire.

"Le Tribunal est cependant d'opinion qu'il ne faut pas confondre le simple retard de trois semaines (auquel on peut remédier) , et le fait de retarder fréquemment le paiement du loyer "... causant un préjudiice sérieux". Il s'agit dans ce dernier cas d'omission, que le Législateur semble considérer beaucoup plus grave, puisqu'il l'assimile à d'autres sortes d'inexécutions, présumément comme des bruits fréquents et intolérables, dégradation des lieux etc..

Le Tribunal en vient à la conclusion qu'on doit établir une

---

783 Quari c. Sari, [1987] R.J.Q. 1443, p, 1447, M. le juge P. Verdy.

784 Farhadijou c. Entreprises Madikap Ltée, J.E. 88-519 (C.P.). M. le juge Louis G. Robichaud a par le biais d'un obiter refusé de souscrire à la proposition du juge Verdy. Selon lui, on ne saurait par la voie d'un pourvoi même de novo accorder au locataire plus de droit qu'il en possédait en première instance, en lui donnant une pareille extension dans les délais pour payer des arrérages.

> distinction importante entre, d'une part le fait d'être en retard de plus de trois semaines dans le paiement d'un loyer, et d'autre part le fait d'être en retard fréquemment dans le paiement du loyer, ce qui cause un préjudice grave au locateur.
>
> Si la preuve est à l'effet qu'il y a effectivement, des retards fréquents dans le paiement du loyer, sans motif valable, et constituant un préjudice sérieux, le fait de payer les arrérages en tout temps avant jugement ne saurait venir porter secours au locataire fautif, contrairement au retard pur et simple de trois semaines, énoncé au premier paragraphe de l'article 1656.4 C.C.[785].

Les retards fréquents dans le paiement du loyer peuvent constituer un préjudice sérieux susceptible de justifier la résiliation du bail (1656.4 C.c. al. 2). Cette spécification du législateur a été rendue nécessaire suite à une décision de la Cour suprême dans l'affaire Blanco[786]. La Cour avait alors statué que le retard à payer le loyer ne pouvait constituer un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail, puisque cela reviendrait à priver le locataire de son droit d'éviter la résiliation en acquittant les montants dus avant jugement.

La Régie interprète restrictivement cette cause de résiliation du bail. Elle exige que le locateur établisse quatre éléments: l'échéance du loyer, le non respect de cette échéance, les retards fréquents du locataire et le préjudice sérieux découlant de la répétition de ces retards[787].

---

785 Farhadijou c. Entreprises Madikap Ltée, J.E. 88-519 (C.P.), p. 4 du jugement.

786 [1980] 2 R.C.S. 827.

787 Place Elgin Reg'd c. Jurajuria, [1981] D.R.L. 197; Coopérative d'Habitation La Chaumière, c. Simard [1981] D.R.L. 199; Morrier c. Gidas, R.L. Qué # 18-86-06-23-009 G, 4 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locateur n'a pas été capable de préciser les dates auxquelles les loyers avaient été payés. Les décisions de la Cour provinciale sont au même effet: Rouleau c. Rizzo, J.L. 84-22 (C.P.). Absence de préjudice sérieux; Quari c. Sari, [1987] R.J.Q. 1443. Même si le bail prévoyait que le loyer devait être payé le 1er de chaque mois, les parties avaient convenu qu'il pouvait être versé le plus tôt possible durant les premiers jours de chaque mois. Le locateur n'a pas prouvé que ces délais, acceptés par le passé, lui aient causé un préjudice grave et sérieux.

Dans l'administration de la preuve, c'est au niveau de l'établissement du préjudice sérieux, que le locateur éprouve le plus de difficultés. Il doit démontrer que par la faute du locataire, il ne peut faire face à ses obligations ou que les retards pertubent considérablement l'administration de l'immeuble[788].

La Régie tient compte particulièrement du nombre de fois où le locataire a été en retard dans le paiement de son loyer.

A titre d'exemples, il a été jugé qu'il y avait eu un préjudice sérieux dans les circonstances suivantes;

- Des retards s'étalant sur 8 mois et variant de 12 à 29 jours. Par le biais d'une preuve testimoniale et documentaire, le locateur a démontré que ces retards rendaient difficile l'administration financière de son immeuble[789].

- Retards dans le paiement du loyer érigés en système depuis 10 ans. Perte pour le locateur des intérêts sur ces sommes. Nécessité d'exercer des pressions pour se faire payer ce qui place le locateur dans un état de stress vu son âge (78 ans)[790].

- Démarches constantes et multipliées pour se faire payer. Demandes répétées à la Régie afin d'obtenir le paiement du loyer et ce sans compter

---

788 Place Elgin Reg'd c. Jurajuria, id. Le locateur a fait défaut d'établir clairement l'hypothèque, la date des versements et son impossibilité à y faire face; Coopérative d'Habitation La Chaumière c. Simard, [1981] D.R.L. 199. La Coop. étant à but non lucratif, elle a prouvé que les retards de paiement rendaient précaire et difficile l'administration de l'immeuble et le paiement à terme de ses dettes; Narasimhadevara c. Shepherd, J.L. 85-1 (R.L.); Bourassa c. Guillemette, R.L.Qué., #18-86-09-018G, 2 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Dans ces deux décisions la difficulté pour le locateur de rencontrer ses paiements hypothécaires a été considérée comme un préjudice sérieux.

789 Bisson c. Dagenais, C.P.Qué., #200-02-006421-855, 13 mars 1986, J. Bernard Pinard.

790 Saia c. Coulourides, J.L. 85-42 (C.P.).

plusieurs chèques faits sans provision[791].

- Enregistrement de huit retards en seize mois. Le préjudice sérieux subi par le locateur se situe tant au point de vue financier qu'en raison des nombreuses démarches qu'il doit entreprendre pour recouvrer le paiement du loyer[792].

La résiliation du bail a été cependant refusée lorsqu'en 13 ans le locataire n'avait payé son loyer en retard qu'à six reprises[793] et lorsque le retard se justifiait par l'attente de décisions émanant de la Régie concernant des litiges au niveau de l'augmentation de loyer et des avis afférents[794].

Malgré la preuve d'un préjudice sérieux de la part du locateur, nous avons relevé quelques décisions où la Régie se prévalant de son pouvoir discrétionnaire a préféré ne pas résilier le bail immédiatement et accorder une dernière chance au locataire en émettant une ordonnance, en vertu de l'article 1656.C.c., l'obligeant à mettre à jour les paiements de son loyer et à payer désormais son loyer à temps[795].

---

791 Farhadijou c. Entreprises Madikap Ltée, J.E. 88-519 (C.P.). La Cour provinciale a rejeté la défense du locataire invoquant sa situation financière précaire et ses problèmes de santé; Rodrigue c. Headwag Corp. Ltée, R.L. Qué. # 18-83-11-07-010 G, 2 mars 1984, Me Marie-Andrée Jobidon. La défense des locataires basée sur leurs problèmes personnels a été écartée.

792 Gagnon c. Corriveau et Gagné, R.L. Qué. # 18-83-11-10-009 G, 11 avril 1984, Me Raymonde Beaudoin; Brossard et Bouchard c. Talbot et Simard, R.L. Qué., # 18-83-11-17-008 G, 27 février 1984, Me Raymonde Beaudoin.

793 Rouleau c. Rizzo, J.L. 84-22 (C.P.).

794 Charbonneau c. Office Municipal d'Habitation de Montréal, J.L. 87-9 (C.P.). La Cour a accordé un délai de deux mois pour que le locataire acquitte les loyers dus; L'Archer et Durant c. Immeubles Val Michel Inc., R.L. Qué., # 18-86-01-28-012 G, 23 juillet 1986, Me Marc Bégin.

795 Cantin c. Immeuble Eve Inc., R.L. Qué. # 18-83-06-007 G, 7 août 1984, Me Raymonde Beaudoin; Leclerc c. Gestion Rochefort et Tessier Inc., R.L. Qué., # 18-86-01-27-013 G, 18 mars 1986, Me Raymonde Beaudoin. A l'audition le locataire avait payé le loyer dû; Labrecque c. Hébert, R.L. Qué. # 18-86-04-24-018 G, 11 juin 1986, Me Marc Bégin. Les explications du locataire concernant ses trois mois de retard (maladie et grève) joint à sa promesse formelle de payer en temps son loyer, ont

Nous n'avons relevé aucune décision où la résiliation du bail était demandée par suite du dépôt fréquent de loyer par le locataire, sans motif valable. Une telle éventualité pourrait constituer un préjudice sérieux susceptible d'entraîner la résiliation du bail.

La résiliation du bail peut encore être demandée pour toute autre inexécution d'une obligation du locataire qui cause un préjudice sérieux au locateur.

5.2.2 Inexécution des autres obligations du locataire

Le locataire pourra voir son bail résilié si le manquement à l'une de ses obligations cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants de l'immeuble (art. 1656.4 C.c.).

La demande en résiliation du locateur est instruite et jugée suivant les mêmes principes que retient la Régie lors du recours en résiliation de bail pour retard dans le paiement du loyer.

5.2.2.1 Justification de l'action en résiliation

La plupart des demandes en résiliation de bail ont été présentées dans le cadre de l'obligation qu'a le locataire d'user de la chose louée en bon père de famille. Nous avons pu constater, lors de l'analyse des décisions de la Régie relatives à cette obligation du locataire, que la résiliation du bail avait été accordée à maintes occasions lorsque le locataire faisant défaut de maintenir les lieux en bon état de propreté, lorsqu'il ne se conformait pas aux normes et usages concernant la sécurité et la salubrité[796], lorsqu'il permettait le surpeuplement de son logement ou lorsqu'il manquait d'exécuter les réparations mises à sa charge. Nous avons également relevé lors de cette étude des obligations du locataire un grand nombre de demandes en résiliation

---

conduit le régisseur à lui accorder une dernière chance.

796 Supra, Section I de ce chapitre, les décisions citées aux notes 35, 39, 41, 42, 43, 65, 69,et 88a.

concernant l'obligation du locataire de ne pas troubler la jouissance paisible des colocataires du même immeuble[797]. Les principales sources de trouble qui sont alors apparues comme pouvant donner lieu à la résiliation sont: les bruits excessifs[798], la présence d'enfants[799] et la garde d'animaux malgré une clause d'interdiction au bail[800].

---

797 Nous avons étudié le contenu de cette obligation au Chapitre I- Obligations du locateur" et plus précisément à la section 3. Obligation de garantie concernant les troubles résultant du fait des tiers.

798 Constructions Madrid Inc. c. Vachon, [1979] D.C.L. 99 (C.P.). Le locataire n'ayant fait joué sa musique forte qu'à une occasion, la résiliation a été refusée au locateur. Le locateur ne peut fonder sa demande de résiliation sur un événement isolé qui, quoique sérieux ne s'est pas répété; Capelli c. Bodlog, J.E. 80-886 (C.P.). Prépondérance de preuve à l'effet que le locataire et sa famille sont une source de tracasserie pour le locateur et les autres locataires; Thermens c. Turcot, [[1980] D.L.R. 59. La Régie a refusé d'accorder la résiliation au locateur vu son défaut de faire la preuve de comportements ou d'attitudes qui par leurs répétitions auraient excédé ou importuné gravement les autres locataires; Lapointe c. Longpré, J.L. 84-24 (R.L.). Résiliation a été accordée. Le locataire a dérangé les autres colocataires en mettant la radio et la télévision à un volume très élevé, en claquant les portes et en marchant fortement dans son logement et dans l'escalier à des heures très avancées. Beaulieu et Ferland c. Frageau, R.L. Qué. # 18-83-111-004 G, 7 décembre 1983, Me Yvon Besner. Le vacarme infernal et le fait que la police ait dû intervenir à plusieurs reprises ont conduit à la résiliation du bail et à l'éviction des locataires vu l'urgence de la situation; Bertrand c. Leclerc, R.L. Qué. # 18-86-02-24-068 G, 23 mai 1986, Me Michel Dubé. Problème de comportement du locataire qui consomme de la boisson et des médicaments. Le régisseur a résilié le bail malgré la mauvaise insonorisation des lieux; Letarte c. Complexe Immobilier A.S.L.K. Ltée, R.L. Qué. # 18-86-06-11-031 G, 10 septembre 1986, M. Claire Courtemanche. L'épouse du locataire s'est avérée une source de conflits avec autres locataires. Il y a eu de sa part harcèlement et agression tant physique que verbale. La situation étant devenue intenable, la résiliation a été accordée à la demande du locateur. Bouliane c. Mentelsohn, J.L. 87-53 (R.L.) Location d'un condominium situé dans un immeuble luxueux. Une réception bruyante donnée par le fils du locataire et qui s'est terminée aux petites heures du matin ne peut donner lieu à une résiliation du bail, étant un incident isolé. Il en va de même pour le bris d'un lanterneau qui aurait été brisé lors de cette réception car cet acte fautif résulte du même événement qui s'est avéré un fait isolé.

799 Voir supra, Chapitre 1, section 3 - "Obligations de garantie concernant les troubles résultant du fait des tiers", notes 183-191.

800 Voir supra, idem, les décisions citées aux notes 199, 200, 201 et 202.

La constante se dégageant de l'ensemble de ces décisions est à l'effet que le locateur qui désire voir sa demande accueillie favorablement doit établir qu'il subit un préjudice sérieux, ce préjudice étant généralement constitué par des manquements graves et répétés de la part du locataire fautif[801].

Il faut noter que la demande en résiliation doit reposer obligatoirement sur l'inexécution d'une obligation du locataire qui est relative au bail. C'est ainsi que la Régie a décliné juridiction suite à une demande en résiliation fondée sur les nombreuses demandes que faisaient le locataire auprès de la Régie[802].

5.2.2.2 Substitution d'une ordonnance d'exécution en nature.

Lorsque la résiliation du bail est justifiée et que le locateur a établi un préjudice sérieux[803], la Régie peut, à sa discrétion, ne pas faire droit immédiatement à cette demande et lui substituer une ordonnance d'exécution en nature en accordant au locataire un délai pour s'exécuter (1656.6 C.c.).

> "Le 1er alinéa de l'article 1656.6 du Code civil autorise le tribunal à surseoir au prononcé d'une résiliation et à prononcer une ordonnance lorsque le locateur demande ladite résiliation. Il est présumé dans cet article que le

---

801 St-Gelais c. Paquet, C.P.Qué. # 200-02-005961-851, 3 décembre 85, J. Alexandre J. Lesage. La Cour a refusé d'accorder la résiliation du bail car les dégradations invoquées par le locateur n'étaient pas graves, c'est-à-dire de nature à affecter la structure de l'immeuble et causer ainsi un préjudice auquel le locataire ne pourrait remédier à la fin de son bail; Thivierge c. Société Tousigo Inc., R.L. Qué. # 18-86-09-24-033 G, 4 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. Le locateur a fait défaut de prouver que la présence du chat lui causait un préjudice sérieux ou causait un tel préjudice à d'autres colocataires.

802 Kornjak Holdings Ltée c. Scharter, J.L. 84-128 (R.L.). Il s'agirait plutôt d'un délit sous 1053 C.c. en vertu de la théorie de l'abus de droit.

803 Perron-Allard c. Claude Simoneau Inc., R.L.Qué, #18-86-09-03-004G, 12 janvier 87, Me Marc Bégin. L'ordonnance sous 1656.6 C.c. ne peut être émise que si le locateur a en premier lieu demandé une résiliation du bail sous 1656.4 C.c. et fait la preuve d'un préjudice sérieux.

> tribunal en est arrivé à la conclusion que la preuve soutient la demande de résiliation, que le locateur a prouvé qu'il subissait un préjudice sérieux de l'inexécution d'une de ses obligations par le locataire. Dès lors et à ce moment seulement, le tribunal peut, pour permettre au locataire fautif de s'amender par exemple, rendre une ordonnance telle que prévue à l'article 1656.6 du Code civil[804].

C'est à l'occasion des troubles entre colocataires et plus précisément ceux résultant de la présence d'enfants ou d'animaux dans les lieux loués que la majorité des ordonnances prévues à l'article 1656.6 C.c. ont été émises. Les régisseurs donnant aux locataires un certain temps pour se départir de l'animal ou pour prendre des dispositions pour diminuer les bruits ou la circulation[805].

Parmi les autres situations ayant justifiée une ordonnance, nous avons relevé les suivantes;

- Ordonnance pour forcer un locataire d'un logement dans un H.L.M. de fournir les renseignements nécessaires à la détermination de son loyer[806].

- Ordonnance de cesser d'opérer un commerce. Le locataire avait changé la destination des lieux en opérant un commerce et en changeant la serrure de la porte d'entrée[807].

- Ordonnance obligeant le locataire à se débarasser de ses animaux domestiques dans un délai de 2 mois et de ne pas cohabiter avec personne de façon permanente, le tout conformément aux clauses de son bail[808].

---

804 Boissault-Lasalle c. Joly, J.L. 85-106 (R.L.).

805 Les décisions rendues sous 1656.6 C.c. et concernant ce type de troubles, ont été examinées au chapitre des obligations du locateur, dans la sous-section ayant trait aux troubles de fait des colocataires.

806 O.M.H. de Montréal c. Cumberbatch, J.L. 83-87, (R.L.); O.M.H. de Montréal c. Crawley, J.L. 84-7 (R.L.).

807 Ouellet c. Dionne, R.L. Qué. # 18-86-09-02-030 G, 9 octobre 86, Me Raymonde Beaudoin.

808 Girardin c. St-Amour, J.L. 83-61 (R.L.).

- Ordonnance obligeant le locataire à libérer un espace de stationnement occupé sans droit[809].

Il n'y aura pas lieu à l'omission d'une ordonnance si la preuve du locateur permet de démontrer que les circonstances ne s'y prêtent pas.

> "A titre subsidiaire, le procureur du locataire soutient que le Tribunal devrait refuser la résiliation en vertu de la discrétion que lui accorde l'article 1657.6 C.C., et émettre plutôt une ordonnance précisant les actes dont le locataire doit s'abstenir.
>
> Cette mesure serait peut-être appropriée s'il n'y avait que la violation de la clause relative aux déchets, mais les agissements du locatiare et de son épouse sont de nature trop diverses pour pouvoir être utilement énumérés dans une ordonnance et ils mettent en danger la santé de l'épouse du locateur. Celle-ci souffre d'états dépressifs récurrents et elle a déjà tenté de se suicider à trois reprises[810].

Si le locataire ne se conforme pas à l'ordonnance, il appartiendra au locateur de demander la résiliation du bail à la Régie qui ne pourra alors la refuser[811].

Lors de cette demande en résiliation, le locataire fautif ne pourra pas soulever les moyens de défense qu'il aurait pu invoquer à l'encontre de la demande initiale[812]. La demande en résiliation de bail fait souvent suite au déguerpissement du locataire et s'accompagne alors d'une demande en

---

809 Cherif c. Drolet, R.L. Qué. # 18-86-07-09-011 G, 5 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire a été tenu de retirer sa voiture dans les 30 jours de la décision.

810 L'Heureux c. Potvin, [1985] C.P. 304, p. 306.

811 Martin c. Coop. du Vieux Moulin, R.L. Qué. # 18-86-0428-003 S, 5 juin 1987, Me Marc Bégin. Le locateur n'a pas établi que le locataire avait fait défaut de respecter l'ordonnance concernant les espaces de stationnement.

812 Williams c. Office Municipal d'Habitation de Montréal, J.L. 83-133 (R.L.), confirmé par la Cour provinciale, J.L. 84-36. Le locataire voulait mettre en preuve que le bruit dont se plaignaient les locataires du dessous était dû au fait de l'insonorisation insuffisante du plancher.

recouvrement des loyers échus et à échoir.

5.2.3 Résiliation suite au déguerpissement

Outre la résiliation judiciaire prévue à l'article 1656.4 C.c., le législateur a prévu que la résiliation pouvait avoir lieu de plein droit lorsque le locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers (1661.2 C.c.)[813].

Il n'y aura pas déguerpissement au sens de l'article 1661.2 C.c. si les locataires bien que n'habitant plus leur logement, y ont laissé des effets et continuent à payer leur loyer[814].

On considèrera cependant comme un déguerpissement le fait pour un locataire de refuser de prendre possession des lieux et de donner avis de son intention à cet effet[815] ou encore le fait de laisser son logement parce que le locataire s'est trouvé du travail à l'extérieur[816].

L'absence d'opposition du locateur au départ de son locataire ne signifie pas qu'il est d'accord pour résilier le bail. A défaut de la preuve d'une entente entre les parties mettant fin au bail , le locataire sera présumé avoir déguerpi[817].

La résiliation de plein droit du bail provoquée par le déguerpissement du locataire n'écarte pas le recours en dommages-intérêts qu'a le locateur envers son locataire (1661.2 al.2 C.c.).

---

813 Sabori c. Patenaude [1981] D.R.L. 241 (R.L.).

814 Breton, Guay c. Beshro, R.L. Qué. # 18-86-06-23-017 G, 18 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Fenster c. Raoul Blouin Ltée, [1986] R.J.Q. 1482 (C.P.). Le locateur a été tenu responsable des dommages résultant de l'expulsion illégale d'un occupant.

815 Rhéa c. Gleneagles Inv. Co. Ltd., J.L. 85-31 (C.P.).

816 Tolstonkine c. Fontaine, R.L. Qué. # 18-86-02-18-068 G, 16 avril 1986, Me Raymonde Beaudoin.

817 Jackson c. Boutin, R.L. Qué. # 18-86-06-02-020 G, 18 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

5.3 Recours en dommages-intérêts

Le locateur peut réclamer des dommages-intérêts à son locataire, soit par réclamation indépendante ou dans une demande en résiliation de bail ou en exécution en nature (1656.4 C.c.)[818].

5.3.1 Exercice du recours

Seule la réclamation de dommages contractuels peut être introduite auprès de la Régie (28 Loi sur la Régie du logement). Ainsi, la Régie a décliné juridiction dans les cas suivants:

- demande en dommages-intérêts concernant la négligence du locataire à chauffer son logement postérieurement à la résiliation du bail[819].

- demande de remboursement de factures d'huile payées au fournisseur par le locateur alors qu'ils étaient à la charge du locataire. Ce montants n'ont pas été accordés, La Régie jugeant qu'ils ne découlent pas des obligations du bail mais d'une subrogation du locateur dans les droits de Texaco[820].

- dommages causés par le bris d'un arbre situé sur le terrain de l'immeuble[821].

---

818 Voir supra Chapitre 1 "Obligations du locateur", section 4 "Sanctions des obligations du locateur".

819 Piché c. Singleton, [1981] D.R.1. 275; J.E. 81-1148 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé la décision de la Régie rapportée à [1981] D.L.R. 88.

820 Desbiens c. Beaupré, R.L. Qué. # 18-86-01-29-040 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

821 Bolduc c. Baillargeon, R.L. Qué. # 18-83-11-24-013, 8 mars 1984, Me Marc Bégin. Le Régisseur n'était pas convaincu de sa juridiction sur cet item, le bris n'ayant pas été fait dans le logement. Pour une étude de la jurisprudence concernant la juridiction de la Régie en matière de dommages-intérêts. Voir supra Chapitre 1, "Sanctions des obligations du locateur".

- réclamation du prix de meubles vendus au locataire[822].

- le vol de ventilateurs[823].

Il n'est cependant pas nécessaire que le locateur réclame lui-même. La demande en dommages-intérêts peut être intentée par l'assureur du locateur, par le biais de la subrogation légale (2576 et 1156 C.c.). La Régie a reconnu qu'un assureur peut exercer un recours en dommages-intérêts devant la Régie qui a juridiction exclusive en 1ère instance pour entendre le litige[824]. Le locateur qui a été indemnisé par son assureur, n'a plus l'intérêt légal par la suite pour poursuivre pour la totalité des dommages. Il ne pourra réclamer auprès de la Régie que le montant de la franchise (art. 22576 C.c.)[825].

Dans le cas où le logement est loué à plus d'une personne et que la solidarité n'est pas expressément stipulée au bail, le locateur pourra poursuivre chacun des locataires. La Régie obligera chacun des colocataires à payer sa part des dommages dans la mesure où il est signataire du bail[826].

5.3.2 Justification du recours

Le locataire qui désire voir sa demande accordée devra établir conformément aux principes régissant la responsabilité contractuelle, l'inexécution de son obligation par le locataire et les dommages en découlant.

> "En la présente instance, il appartient au locateur, suivant l'article 1203 du Code civil, de prouver que le locataire contrevient à ses obligations et que sa conduite

---

822 Vézina c. Picard et Roussin, R.L. Qué., # 18-86-06-27-001 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche.

823 Bujold c. Picard et Roussin, R.L. Qué. # 18-86-06-27-001 G, 12 novembre 1986, Me Marc Bégin. La Régie n'a pas juridiction sur les délits.

824 Groupe Simcoe et Erié c. Roy, J.E. 87-1083 (C.P.), J.L. 87-135 (C.P.).

825 Kaussen c. Collin, J.L. 84-101 (R.L.).

826 Côté c. Couture, R.L. Qué. # 18-86-11-27-006 G, 12 juin 1987, Me Marc Bégin; Tecchio c. Richard, [1981] D.R.L. 82.

> justifie les dommages-intérêts réclamés. Le locateur doit donc démontrer la faute du locataire, les dommages en découlant et le montant de ces dommages[827].

Comme nous avons eu l'occation de signaler tout au long de notre étude concernant les obligations du locataire, les décisions accordant des dommages-intérêts par suite de leur inexécutionou de leur mauvaise exécution, nous nous contenterons à titre complémentaire, de souligner certaines situations où la Régie a refusé d'accorder des dommages-intérêts parce qu'il n'avait pas été prouvé que le locataire avait contrevenu à ses obligations. Ainsi les cas suivants n'ont pas donné lieu à des dommages-intérêts en faveur du locateur:

- bris de la porte automatique d'un stationnement intérieur et dû au mauvais fonctionnement du système de signalisation[828].

- surplus de consommation d'huile occasionné par le locataire maintenant le thermostat à un niveau élevé. La Régie a jugé qu'elle ne peut restreindre les températures que le locateur n'a pas jugé bon de restreindre en vertu du bail sauf s'il y a mauvaise foi de la part du locataire et abus de droits flagrants[829].

- départ avant la fin du bail avec le consentement du mandataire du

---

827 Corporation Steckmar c. Pollan, [1981] D.L.R. 203, p. 204. Le locateur n'a pas prouvé que le bris de tuyaux a été causé par le fait du locataire. La Régie a rejeté la preuve du locateur car elle constituait du ouï-dire; Perron c. Bay, J.L. 83-138 (R.L.). La preuve n'a pas démontré un lien de causalité entre l'infestation de blattes chez la locataire après plusieurs exterminations et le fait que le locateur ait dû payer une fumigation supplémentaire. Il y a eu absence totale de preuve quant à la négligence de la locataire. L'action en dommages-intérêts a été rejetée.

828 Girardin c. Roussin et frères Inc., R.L. Qué. # 18-86-09-16-020 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche.

829 Tremblay c. Desmarais, R.L. Qué. # 18-86-09-23-026 G, 2 juin 1987, Me Marc Bégin. Des températures de 24-25^{0}C ne sont pas abusives.

locateur[830].

- obligation de diminuer le loyer d'un colocataire par suite de la pose d'une clôture par le locataire, ce dernier ayant été autorisé par le concierge[831].

En ce qui a trait à la preuve des montants réclamés à titre de dommages, le locateur devra produire les pièces justificatives qui s'imposent[832] ou faire témoigner la personne ressource ayant dressé l'état de compte[833] sous peine de voir sa demande refusée pour insuffisance de preuve. La Cour provinciale, pour sa part, a refusé d'octroyer des montants pour les travaux effectués dans le logment du locataire par le propriétaire ou son entourage, parce que la preuve de rémunération n'avait pas été faite[834].

Le locateur ne peut réclamer que les dommages-intérêts qui s'avèrent être la conséquence directe et immédiate de l'inexécution de l'obligation du locataire (1075 C.c.). A ce chapitre, la Régie a qualifé d'indirects et non admissibles les dommages suivants;

---

830 Gestion Laberge c. Loiselle, [1980] D.R.L. 28 (R.L.); Gaudreau c. Immeubles Hugo Enr., R.L. Qué. # 18-86-02-19-009 G, 26 août 1986, Me Marc Bégin. Le concierge avait le mandat de s'occuper de la relocation des lieux.

831 Baril c. Cofin Inc., R.L.Qué, #18-86-02-26-088G, 25 août 86, Me Marc Bégin. Le concierge du locateur avait un mandat apparent pour autoriser ou non une telle chose puisqu'il était chargé des opérations courantes concernant l'immeuble.

832 Kamel c. Chehab, J.L. 84-110 (C.P.). Les dommages relatifs aux frais de publication des annonces dans les journaux en vue de relouer le logement ont été rejetés, le locateur n'ayant pas produit le texte même des annonces.

833 J.L. 84-96 (C.P.). Dommages causés au logement. La preuve des dommages par le locateur n'a pas été jugée satisfaisante par la Cour vu l'absence à l'audition du contracteur, qui a préparé l'état de comptes, pour expliquer et détailler le travail fait et pour décrire les matériaux utilisés. La Cour a déterminé le montant à accorder à partir des pièces produites.

834 Sior c. Charpentier et autre, [1977] R.L. 406 (C.P.); Thuong c. Weico Investment Corp., [1979] D.C.L. 87 (C.P.); Verner c. Laurin, [1980] D.C.L. 108 (C.P.). La cour n'a pas accordé le montant réclamé par le locateur pour le travail de peinture qu'il a fait lui-même pendant son jour de congé car il ne s'agit pas d'une dépense au sens propre de la notion.

- frais bancaires pour des chèques faits sans prévision[835];

- frais d'intérêts résultant d'un prêt que le locateur a dû contracter pour rencontrer ses obligations[836];

- frais de transport pour fin d'exécution d'un jugement en résiliation, ainsi que des frais d'avocats[837];

- frais de déplacement et de téléphone, le locateur demeurant à une bonne distance des locataires[838];

- frais de huissier[839];

- frais de recherche du locataire[840];

- frais payés à un courtier pour la location du logement[841];

---

835 Bruneau c. Gaboury, J.L. 84-99 (R.L.).

836 Bédard c. Linteau, R.L. Qué. # 18-86-11-17-016 G, 19 juin 1987, Me Claire Courtemanche.

837 Lebel c. Jacques, R.L. Qué. # 18-83-11-04-008 G, 12 mars 1984, Me Claire Courtemanche.

838 Carrier et Langlais c. Roy, R.L. Qué. # 18-86-06-10-020 G, 12 janvier 1987, Me Marc Bégin.

839 Daigle c. Paradis, R.L. Qué. # 18-86-11-05-002 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche.

840 Duforest c. 2151-9186 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-02-21-034 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche; Daigle c. Paradis, R.L. Qué. # 18-86-11-05-002 G, 4 février 1987, Me Claire Coutemanche; Choinière c. Cofin Inc., R.L. Qué. # 18-83-12-06-016 G, 27 mars 1984, Me Marc Gégin. Action en recouvrement de loyer.

841 Duforest c. 2151-9186 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-86-02-21-034 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche; Trudelle c. 2151-9186 Québec Inc, R.L. Qué. # 18-86-02-21-031 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche.

- frais postaux et frais téléphoniques[842];

- frais de démanagement du concierge[843].

Ces dépenses ont été considérées comme des frais encourus à des fins administratives et donc à la charge du locateur.

Lorsque la jurisprudence démontre que les recours en dommages-intérêts résultent souvent du déguerpissement du locataire ou de la résiliation du bail en cours. A cet égard, les dommages-intérêts demandés à titre d'indemnité de relocation nécessitent une considération particulière.

5.3.3 Indemnité de relocation

5.3.3.1 Justification du recours

L'indemnité de relocation représente le manque à gagner du locateur en raison de la vacance d'un logement résultant d'une résiliation judiciaire[844], d'une résiliatin conventionnelle en vertu de laquelle le locataire s'oblige à verser une indemnité au locateur[845], ou du déguerpissement

---

842 Côté c. Couture, R.L. Qué. # 18-86-11-27-006 G, 12 juin 1987, Me Marc Bégin. Action en recouvrement de loyers et en dommages-intérêts.

843 95812 Canada Ltée c. Martin, J.L. 84-80 . Résiliation d'un bail accessoire à un contrat de travail (art. 1661.4 C.c.).

844 Lemieux c. Turcotte, [1980] D.C.L. 98 (C.P.). La décision de l'administrateur des loyers résiliant le bail et expulsant le locataire ne fait pas perdre au locateur ses droits de réclamer le loyer dû et exigible, la perte de location pour le mois de vacance et ses dommages matériels.

845 Roussein et Frères Inc. c. Savard, J.E. 79-935 (C.P.). Le locataire s'était engagé à verser une indemnité de résiliation équivalant à 6 mois de loyers mais dans les faits le locateur n'a essuyé qu'une perte de 2 mois de loyers. La pénalité prévue à l'entente dépassant sérieusement les dommages réellement subis par le locateur, la Cour provinciale a jugé l'entente abusive et n'a accordé au locateur que le montant correspondant à la perte des deux mois de loyers; Camel-Toveg c. Groupe de gestion Giasson, J.L. 83-89 (R.L.). L'entente prévoyait le versement par le locataire d'une

du locataire (1661.2 C.c.).

Le locateur peut inclure dans le bail une clause pénale prévoyant le paiement d'un certain nombre de mois de loyers advenant un bris de contrat. La Régie a le devoir d'examiner avec attention de telles clauses. Suivant les circonstances, la Régie réduira le montant prévu à la clause pénale si le locataire est appelé à débourser plus que le montant correspondant aux loyers réellement perdus et aux dommages subis (1664.10 C.c.)[846].

Le locateur ne pourrait réclamer une indemnité de relocation qui excède l'arrivée du terme prévu au bail[847]. Il ne pourrait non plus réclamer devant la Régie des dommages postérieurs à l'expiration du bail ou qui ne découlent pas du bail:

> "Le locateur réclame les mois de juillet et août au motif que le logement n'a été reloué que le 1er septembre 1986.
>
> Toutefois, le bail ne fut pas renouvelé et le locateur n'a pas fait la preuve qu'il fut empêché de le louer parce que le locataire n'a pas quitté les lieux à la fin du bail.
>
> Le 30 juin 1986, le logement n'était pas reloué.
>
> Quant à la réclamation pour publicité, si le locataire

---

indemnité de relocation. Aux termes de l'entente, une partie de l'indemnité pouvait être remboursée au locataire si le logement était reloué avant une date donnée. La condition s'étant réalisée, le locataire a réclamé auprès de la Régie le remboursement de la partie versée en trop. Sa demande a été accueillie, la Régie refusant au locateur la compensation qu'il avait opérée entre les travaux de remise en état du logement et le montant qu'il devait au locataire. Il aurait dû aller devant la Régie pour faire liquider le montant de ses travaux.

846 Bédard c. Deslauriers, [1979] C.P. 148; Immeubles S.I.B. Inc. c. Côté, [1979] D.C.L. 90 (C.P.). Dans ces deux décisions rendues sous l'autorité de l'ancien article 1664h) C.c., la Cour provinciale a conclu que la clause était devenue abusive et excessive, la pénalité excédant les dommages réellement subis par le locateur.

847 Weiller c. Immobourg Inc. et Ass. Enr., R.L. Qué., # 18-83-12-01-00 G, 28 mai 1984, Me Raymonde Beaudoin. Bail d'une durée d'un mois. Le locataire ayant déguerpi le 10 novembre, l'indemnité correspondra à la période du 15 novembre au 15 décembre, i.e. la date de prolongation du bail n'eût été du déguerpissement du locataire.

> avait quitté à la fin de son bail, il n'aurait pas eu à les payer et le fait qu'il ait quitté dix jours après la fin de son bail n'a pas eu pour effet de créer un dommage supplémentaire au locateur.
>
> Par ailleurs le locataire, en ne quittant pas à la fin de son bail tel que prévu, est devenu un occupant sans droit, d'autant plus que le 2 juillet 1986 le locateur produisait à la Régie une demande d'expulsion.
>
> On ne peut donc parler ici de bail par tolérance.
>
> Par conséquent, la Régie ayant juridiction pour toute matière relative au bail, il ne s'agit pas ici d'une demande relative au bail puisqu'il n'y avait plus de bail, le locataire étant devenu un occupant sans droit.
>
> Par conséquent, la Régie n'a pas juridiction pour la réclamation de loyer à titre d'indemnité de relocation[848].

Les tribunaux ont également refusé au locateur une indemnité de relocation quand la relocation a été empêchée par le locateur:

- le locateur avait retiré le logement du marché locatif d'une façon temporaire afin d'y effectuer divers travaux[849];

- le locateur avait eu amplement le temps de voir à la réparation et à la réfection des lieux durant la période ou le locataire acquittait son loyer sans toutefois habiter les lieux. L'indemnité de 6 mois a été ugée inappropriée[850];

---

848 Plouffe c. Laviolette, J.L. 87-49 (R.L.).

849 S.C.H.L. c. Tremblay, [1979] D.C.L. 249 (C.P.). L'indemnité a été refusée, le locateur a donné son accord par lettre afin que le locataire quitte les lieux à la fin de son bail pour qu'il accomplisse des réparations importantes dans l'immeuble; Veilleux c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-86-08-15-001 G, # 18-86-12-17-013 G, 15 avril 1987, Me Claire Courtemanche. La preuve a révélé que le logement n'a pas été offert en location, le locateur y faisant des travaux suivant un rythme particulier; Lavois c. Cofim Inc., R.L. Qué., # 18-86-01-13-010 G et # 18-85-12-27-012 G, 11 août 1986, Me Raymonde Beaudoin. Bien que la vacance ait été de 5 mois, la Régie n'a accordé que 3 mois de loyers car le locateur en a profité pour effectuer des travaux importants au logement.

850 Serrentino c. Inter City T.V. Services Ltd., [1979] D.C.L. 256 (C.S.).

- le logement était inhabitable[851];

Il en a été de même lorsque le locateur avait tacitement accepté le départ du locataire et renoné à ses droits aux loyers dus[852], ou lorsqu'il avait expulsé son locataire en changeant les serrures[853]

Le locateur qui justifie son droit à une indemnité de relocation doit encore établir le montant des dommages auxquels il a droit.

5.3.3.2 Montant de l'indemnité

En matière de bail d'habitation, le montant d'indemnité ne peut en toute circonstance, même en présence d'une clause pénale, dépasser les dommages réellement subis par le locateur (1664.10 C.c.).

La pratique ancienne mais courante voulant que l'indeminité de relocation équivaille à trois mois de loyer[854] a néanmoins trouvé écho auprès

---

851 Labrecque c. Laflamme, [1980] D.R.L. 99 (C.P.).

852 Millaire c. Lorillo, J.L. 84-78 (C.P.). Si le locataire avait connu les intentions du locateur, il aurait pu se faire relever de son défaut d'avoir envoyé son avis de non renouvellement hors délai (art. 59 de la Loi sur la Régie du logement) ou il aurait tenter de sous-louer son logement.

853 Cody c. Labrie, [1979] D.C.L. 82 (C.P.); Investis et Gestion A Brixi Ltée c. Brassard, J.L. 84-64 (R.L.).

854 L. FARIBAULT, Traité de Droit civil du Québec, Tome 12, Montréal, Wilson et Lafleur, 1951:

> Dans le cas d'une action en résiliation de bail, les loyers accordés sont limités au "temps reconnu nécessaire à la relocatin", soit la période de 3 mois tel qu'établi par la jurisprudence;
>
> Dans le cas du déguerpissement du locataire, les loyers accordés correspondent "au temps requis par la relocation des lieux". La limite de 3 mois ne s'appliquera que si le locateur n'a pas pris des mesures raisonnables pour tenter de relouer le logement.

de la Régie[855].

La règle de l'indemnité de trois mois n'est toutefois pas, à juste titre, considérée par la Régie comme une règle absolue. L'indemnité de relocation doit correspondre à la valeur du manque à gagner véritable que subit le locateur.

> "Le locateur a fait la preuve que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer, et le bail est résilié pour ce motif. Quant à l'indemnité de relocation de trois mois demandée par le locateur, la Régie estime qu'elle est prématurée.

---

855 Gérard et Claude Légaré Inc. c. Bernier, [1981] D.R.L. 102 (C.P.). L'indemnité a été limitée à 3 mois, le locateur n'ayant pas tenté de minimiser ses dommages; Kamel c. Chehab, J.L. 84-110 (C.P.). Le Cour a limité à 3 mois de loyer les dommages en relocation, le locateur ayant cherché à vendre l'immeuble avant de louer le logement en question. Dans le cas d'une vacance prolongée, le locateur n'aura pas droit à l'indeminité de 3 mois si son immeuble n'est loué qu'à 50%, l'inoccupation n'étant pas alors due uniquement au départ du locataire: S.C.H.L. c. Julian, [1980] D.C.L. 115 (C.P.). La Régie a respecté cette règle de l'indemnité de trois mois; Placements Rockhill Ltée c. Kelsisoff, J.L. 84-30 (R.L.). La Régie a réduit à 3 mois l'indemnité de relocation, le locateur n'ayant pas pris tous les moyens nécessaires pour minimiser les dommages du locateur; Frédérik c. Groupe Delage Enr., R.L. Qué. # 18-83-11-10-022 G, 6 mars 84, Me Marc Bégin. Le régisseur considère suffisant une indemnité de trois mois de loyer dans les circonstances parce que normalement suffisante pour la relocation puisqu'il n'y a pas de preuve de démarche particulière pour la relocation de cet appartement. Il y a une jurisprudence constante que le temps moyen nécessaire à la relocation est de 3 mois et le régisseur croit approprié de se prévaloir de cette jurisprudence dans les circonstances". Le locateur a fait des efforts pour réparer mais il existait 26 vancances dans son complexe immobilier; Bouchard c. Cauchon, R.L. Qué. # 18-86-02-18-041 G, 22 juillet 1986, Me Marc Bégin. En ne faisant paraître des annonces pour relouer le logement qu'une seule fois, le locateur n'a pas cherché à minimiser ses dommages. Le Régisseur n'a octroyé que trois mois de loyers, soit le temps nécessaire à la relocation vu la négligence du locateur; Savard c. Gestion immobilière Côté, Bélanger et Ass., R.L. Qué. # 18-86-08-06-020 G, 30 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le Régisseur a accordé les trois mois de loyers à titre d'indemnité de relocation tel que demandés par le locateur mais a refusé de lui réserver ses recours, jugeant suffisamment longue la période pour relouer le logement et ce, à une période de l'année favorable à la relocation (juillet - août - septembre); Chrétien c. Lapointe, R.L. Qué. # 18-86-04-10-061 G, 5 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le locateur n'a obtenu qu'une indemnité de 3 mois pour 8 mois de vacance, n'ayant pas fait tous les efforts requis pour relouer le logement rapidement.

> La jurisprudence des tribunaux accordant cette indemnité de relocation tire son origine du libellé de l'ancien article 1637 C.c., abrogé en 1973. Le nouvel article adopté par la législateur en matière de responsabilité du locataire dénote une volonté de considérer le "temps de relocation" comme toute autre forme de dommages et de modifier la pratique passée qui accordait trop facilement une indemnité forfaitaire de trois mois ressemblant à une clause pénale sans fondement contractuel. La volonté du législateur est confirmée par l'adoption de la Loi 107.
>
> La juste indemnité pour rupture de contrat est le montant exact du manque à gagner par la partie non fautive, en plus des autres dommages causés. En conséquence, nous préférons réserver les recours quant à l'indemnité de relocation jusqu'à ce qu'une preuve entièrement certaine puisse se faire devant la Régie[856].

Dans le calcul du montant alloué à titre d'indemnité de relocation, les ribunaux tiennent cmpte des efforts faits par le locateur pour minimiser ses dommages. L'inaction de ce dernier pourra entraîner une diminution de sa demande[857]. La Régie, à une occasion, a même refusé d'indemniser un locateur

---

856 Corporation de Crédit Charter c. Pigelet, J.L. 87-6 (R.L.); Voir encore: Lehndorff Property c. Bender, [1981] D.R.L. 75. Suite au déguerpissement du locataire, le locateur réclamait une indemnité de 3 mois pour relocation. La Régie n'a accordé qu'un mois de loyer, le locateur n'ayant pas minimisé sa perte. Il aurait dû entreprendre des démarches de relocation dès l'avis de départ de son locataire; Lehoux c. Chênevert, J.L. 84-44 (R.L.). Résiliation pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer. "L'indemnité de relocation ne correspond plus, comme c'était la coutume avant l'existence de la Régie du Logement à l'équivalent de trois mois de loyer, mais plutôt aux pertes réellement subies par le locateur, cette dernière position étant plus conforme aux dispositions des articles 1073 et ss C.c."; Kaussen c. Collin, J.L. 84-101 (R.L.). Suite au déguerpissement du locataire, la Régie a accordé au locateur une indemnité de relocation correspondant au mois de loyer perdu; Entreprises Halc Enr. c. Garwal, J.L. 87-3 (R.L.). Déguerpisisement du locataire. Compte tenu des circonstances, la Régie a accordé une indemnité de relocation de deux mois de loyers; Neilson c. Immeubles Bakona Enr., R.L. Qué. # 18-86-09-14-004 G, 9 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin. La Régie a octroyé une indemnité de relocation correspondant aux 6 mois de loyers durant lesquels le logement est demeuré vacant, le locateur ayant continuellement fait paraître des annonces dans les journaux.

857 Investissements Fribourg Inc. c. Cantara et Villa, J.L. 84-62 (C.P.). Malgré une perte locative de 7 mois, la Cour n'a accordé que 2 mois de loyers, le locateur n'ayant pas prouvé qu'il avait pris tous les moyens pour minimiser ses dommages; Placements Rockhill Ltée c. Kelsisoff, J.L.

négligent:

> "Par ailleurs, le locateur n'a mis aucune annonce dans les journaux pour la location du logement déclarant que pas sa situation géographique il n'avait pas besoin de le faire. Le tribunal estime sur ce point qu'en période de pointe, le locateur aurait eu avantage à annoncer son logement pendant le mois de juin et qu'il aurait pu, à ce moment-là, minimiser ses dommages.
>
> Le tribunal estime, pour sa part, que le locateur ne s'étant pas objecté au départ de la locataire, cette dernière était justifiée de croire que celui-ci consentait à la résiliation du bail et qu'elle était libérée de toutes ses obligations à compter du 1er juillet 1983.
>
> Considérant la preuve, le tribunal rejette la demande de dommages-intérêts à titre d'indemnité de relocation, puisque le locateur par ses faits et gestes, a consenti à la résiliation du bail[858]."

Cette obligation de minimiser les dommages se traduira le plus souvent par l'obligation d'offrir en location le logement vacant au moyen d'annonces dans les journaux[859].

La Cour provinciale a cependant apporté un tempérament à cette obligation, en reconnaissant que la pratique consistant à placer une affiche en permanence à la porte de l'immeuble, peut être suffisante si cela s'inscrit

---

84-30 (R.L.); Simard c. Gagnon, R.L. Qué. # 18-86-08-01-005 G, 4 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locateur réclamait les loyers de juin et juillet, le locataire ne lui ayant remis les clés du logement qu'à la mi-juillet ce qui aurait nui à sa relocation. La Régie a rejeté cette prétention. Le locateur aurait pu minimiser ses dommages en changeant la serrure. La Régie n'a alloué que la moitié du mois de juillet en loyer; Lapointe et Vaillancourt c. Immeubles Laberge Enr., R.L. Qué. # 18-86-07-30-024 G, 17 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin. Suite au refus des locataires de prendre possession des lieux, le locateur a dû supporter 2 mois de vacance. La Régie lui a accordé ses 2 mois de loyer perdus puisqu'il a cherché à minimiser ses dommages. Les locataires n'ont pas démontré que n'eut été du changement de serrures du locateur, ils auraient pu sous-louer le logement dans un délai plus court.

858 Plouffe c. Sicard, J.L. 84-51 (R.L.).

859 Plouffe c. Sicard, J.L. 84-51 (R.L.); Neilson c. Immeubles Bakona Enr., R.L. Qué. # 18-86-09-14-004 G, 9 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin.

dans le cadre de la politique de la conciergerie.

> "En ce qui concerne l'obligation du locateur de minimiser ses dommages, le locataire soumet que le locateur n'a pas lui-même placé d'annonce dans les journaux. L'administrateur de l'édifice a reconnu qu'aucune publicité n'avait été faite par la voie des journaux car la politique de la compagnie est de mettre une affiche en permanence à la porte de l'édifice. Le tribunal ajoute sur ce point que même si le locateur avait annoncé l'appartement dans les journaux, il n'aurait pas réussi davantage que le locataire et que ce dernier ne peut exiger que son ex-locateur effectue des déboursés équivalents.
>
> Le locataire a de plus avoué lui-même que s'il avait trouvé ce logement, c'est qu'il avait lui-même été avisé par une affiche à l'entrée de l'édifice. Quant aux risques que court un locataire qui quitte un logement, le tribunal indique sur ce point:
>
> > "Un locataire qui quitte un logement, alors qu'il est lié par bail, doit se rendre compte du risque qu'il prend et ne pas exiger que son locateur encoure, dans son cas, des déboursés qu'il n'effectuerait pas pour la location de ses appartements dans le cours normal des choses"[860].

La minimisation des dommages pourra encore impliquer selon la Régie que le locateur accepte de louer le logement à un moindre prix[861] ou offre, un mois de loyer gratuit[862] quitte à réclamer le manque à gagner au locataire par

---

860 Sylean Investments c. Laviolette, J.L. 84-115 (C.P.), p. 9. La Cour provinciale a infirmé la décision de la Régie en accordant un montant plus élevé que les 3 mois de loyer alloués par cette dernière.

861 Davinder Bawa-Sethi c. Lavoie, J.L. 84-40 (R.L.); Girard c. A.C.Y.V.J. Raic, R.L. Qué. # 18-86-02-20-003 G et # 18-85-09-09-006 G, 1er octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Poliquin c. Dupuis, R.L. Qué. # 18-86-08-04-006 G, 10 décembre 1986, Me Claire Courtemanche.

862 Au niveau du remboursement de la gratuité d'un mois de loyer, la Régie exige de la part du locateur, la preuve que sans cette gratuité, il aurait essuyé une perte locative: Gravel et Langevin c. Immeubles Armand Samson Inc., R.L. Qué. # 18-86-08-14-001 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. La demande en dommages-intérêts du locateur a été rejetée; Girard c. A.C.Y.V.J. Raic, R.L. Qué. # 18-86-02-20-003 G et # 18-85-09-09-006 G, 1er octobre 1986. Si le locateur a choisi d'accorder un mois de loyer gratuit au nouveau locataire, il doit assumer lui-même cette gratuité; Labbé c. Immeubles Armand Samson Inc., R.L. Qué. # 18-86-08-14-

le biais d'une action en dommages-intérêts.

Les décisions de la Régie en matière d'indemnité de relocation ne présentent pas encore un caractère définitif. Les nouvelles tendances illustrées par l'arrêt Corporation de Credit Charter c. Pigelet[863] sont sûrement justifiées. Il faut espérer qu'avec le temps, la Régie cherchera à davantage systématiser certains précédents qui deviendront des règles de principe tant dans l'évaluation des dommages-intérêts que dans la détermination des motifs justifiant les actions en dommages-intérêts de la part des locateurs.

A ces trois recours principaux: exécution en nature (recouvrement de loyer), résiliation du bail et dommages-intérêts, s'ajoute la requête en éviction.

5.4 Requête en éviction

La résiliation du bail d'un logement peut s'accompagner d'une ordonnance d'expulsion si le locataire se montre récalcitrant à quitter les lieux (1648 C.c.). Une telle mesure ne peut être prononcée que par la Régie[864]. La Cour supérieure a jugé inapproprié le recours en injonction mandatoire du locateur afin d'obliger le locataire à cesser d'occuper un garage dont le bail était prétendu expiré:

"L'article 1648 C.C. accorde au locateur le droit d'obtenir

---

002 G, 4 février 1987, Me Claire Courtemanche. Le Régisseur a accordé au locateur le remboursement de son mois de loyer gratuit car il l'a fait dans le but de minimiser ses dommages vu la période avancée de location (gratuité du mois d'octobre).

863 J.L. 87-6 (R.L.).

864 Immeubles Lockwell Inc. c. Bouchard, [1981] D.R.L. 96 (C.P.). Requête en expulsion présentée par le locateur devant la Cour provinciale suite à la décision de la Régie accordant la résiliation du bail mais n'ayant pas prononcé d'ordre d'expulsion. La requête a été rejetée faute de compétence et le dossier renvoyé d'office à la Régie; Bergeron c. Charbonneau, J.E. 84-680 (C.P.). La cour provinciale a décliné juridiction pour entendre la requête en éviction des locataires.

l'éviction du locataire qui continue d'occuper les lieux à l'expiration du bail.

Le Tribunal ne croit pas que le recours à l'injonction mandatoire soit ouvert dans le cas où le locateur prétend le bail expiré. Il existe en pareil cas l'action en expulsion. Il est vrai que le recours en injonction est de beaucoup plus expéditif, mais tant que le Législateur n'aura pas fait de l'injonction la panacée universelle au cas d'inexécution d'une obligation, le Tribunal ne pourra pas l'accueillir dans les cas où la loi ne semble pas la permettre[865].

La requête ou l'action en expulsion peut être intentée contre le locataire mais également contre toute autre personne sous le contrôle du locataire et occupant le logement[866].

"Il est inutile d'exiger du législateur qu'il les ait mentionnés puisqu'il va de soi que si le locateur demande l'éviction de son locataire c'est en exécution du droit qui lui est conféré par l'article 1617 C.C., soit de se faire remettre la chose à l'expiration du bail. Si l'article 1648 C.C. ne couvrait pas toutes les personnes et toutes les choses occupant les lieux, cet article serait sans efficacité réelle. Si le locateur ne pouvait intenter une demande en éviction contre tous les occupants légitimes du logement, ce serait réduire le locateur à intenter un recours en éviction contre son locataire lui-même et un autre recours de nature pétitoire ou autre dans les autres cas; cette solution, en plus d'être non pratique, serait déraisonnable et non conforme à l'esprit de la loi. Elle pourrait donner lieu à des abus flagrants où, par exemple, le locataire lui-même quitterait les lieux en laissant sa famille derrière, ce qui forcerait le propriétaire à intenter un recours autre que celui en éviction, avec les coûts et les délais que l'on peut imaginer. On ne peut sérieusement prétendre que le recours en éviction de l'article 1648 C.C. ne vise que la personne même du locataire, car il est bien évident qu'elle vise aussi ses effets mobiliers. Il en est de même pour les personnes

---

865 Bommici c. Pelletier, [1978] C.S. 865, pp. 866-867.

129 Fenster c. Raoul Blouin Ltée, [1986] R.J.Q. 1482 (C.P.). Le locateur a été condamné à verser à la locataire des dommages-intérêts suite à l'expulsion illégale de l'occupant du logement. La preuve a démontré que bien que n'habitant plus les lieux, la locataire y avait laissé tous ses meubles et continuait d'acquitter le loyer. Puisqu'elle n'avait pas abandonné son logement, le locateur ne pouvait expulser l'occupant sans autorisation judiciaire.

> qui occupent légitimement les lieux avec son consentement, sujet au droit fondamental de ces dernières de ne pas être évincées sans avoir été interpellées judiciairement[867].

Le locateur doit prouver que ces derniers n'ont aucun droit à l'occupation des lieux.

Conclusion

L'exercice par le locateur de ses droits de recours contre le locataire a donné lieu à une jurisprudence importante que l'on ne peut dissocier des décisions rendues par la Régie au titre des obligations du locataire. Comme nous avions pu le constater lors de l'analyse de ces dernières décisions, la Régie tient compte de la situation des parties et attache une considération importante au fardeau de preuve exigé du locateur. Elle n'a cependant souvent pas le choix de prononcer la résiliation du bail vu le déguerpissement du locataire, ou son défaut de payer le loyer.

Néanmoins, lors de recours en résiliation du bail, en recouvrement de loyer, en dommages-intérêts, la Régie s'est gardée de prononcer des solutions automatiques. Elle s'est au contraire montrée soucieuse d'exiger du locateur qu'il apporte tous les éléments de preuve nécessaires au soutien de sa demande. Elle a par contre également veillé à ce que les dispositions de la loi reçoivent une interprétation stricte et restrictive en refusant les moyens de défense des locataires qui auraient eu comme conséquence de risquer de priver le locateur du bénéfice des dispositions de la loi.

Nous pensons que la Régie doit continuer d'être vigilante à l'occasion des demandes en résiliation du bail et en recouvrement de loyer afin que s'instaure entre les parties au bail un climat de confiance si nécessaire au respect des obligations contractuelles.

Trop souvent l'insouciance du locataire à respecter ses obligations origine d'une situation tendue avec son locateuu ou d'une incompréhension de

---

867 Babori c. Patenaude, [1981] D.R.L. 241.

ses droits et devoirs de locataire dans le contexte d'une politique d'habitation qui ne favorise pas pleinement la participation des locataires aux prises de décisions les concernant.

Titre 3 - La sous-location et la cession de bail

Il est de principe en droit commun que tous les baux peuvent faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location. Dans le cas d'un local commercial la cession ou la sous-location peuvent cependant être interdites par une clause du bail alors qu'en ce qui concerne le bail d'habitation ces opérations ne peuvent être empêchées que par un refus du locateur au moment de la sous-location ou de la cession proposée. Ce refus doit toutefois être fondé sur un motif raisonnable[868].

Chapitre 1 - Définition et comparaison

La cession de bail comme la sous-location ont toutes deux pour objet de substituer dans les lieux loués, une autre personne.

> "Sous-louer, c'est louer, en tout ou en partie, une chose dont on est soi-même preneur.
>
> Céder son bail, c'est vendre, céder, en tout ou en partie, les droits qu'on a comme preneur, avec les charges dont ces droits sont grevés.
>
> La sous-location est une location nouvelle: la cession du bail, un transport-cession"[869].

Il ressort de cette distinction que les clauses du bail de sous-location peuvent différer de celles du bail principal tandis que le cessionnaire ne peut avoir plus de droits que le cédant en possédait lui-même. On peut encore noter les différences suivantes entre les deux opérations:

- Le sous-locateur, en tant que bailleur, jouit pour le paiement du prix de la sous-location, du privilège de l'article 1637 C.c., sauf en matière de bail d'habitation où on ne retrouve pas ce privilège.

---

868 Family life Assurance Co. c. Crecco, J.E. 82-846 (C.S.). La condition du motif raisonnable pour refuser n'est applicable qu'au bail d'habitation.

869 P.B. MIGNAULT, Le Droit civil canadien, Tome 7, Montréal, Wilson et Lafleur, 1906, p. 317.

- Le cédant, celui qui a cédé son bail, n'étant qu'un vendeur, ne jouit pas de ce privilège.

- Le sous-locataire, en tant que preneur, peut contraindre le sous-locateur à lui livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce (art. 1604(1) C.c.). Le cessionnaire en tant qu'acheteur, est obligé de recevoir la chose dans l'état où elle se trouvait au moment de la cession (art. 1498) C.c.)[870].

Le sous-locataire n'a pas un droit d'action direct contre le bailleur principal car le sous-locateur ne lui a cédé que des droits contre lui. Cependant, le locateur pourra demander la résiliation de la sous-location si l'inexécution d'une obligation par le sous-locataire lui cause un préjudice sérieux (1655.1 C.c.).

- Le cessionnaire, ayant succédé aux droits de son cédant, a un droit d'action direct contre le bailleur principal. On admet également qu'inversement le bailleur a une action directe contre le cessionnaire.

S'il y a un doute quant à la nature du contrat, on devra examiner "la forme du contrat, les circonstances dans lesquelles il a été passé, et la manière dont les parties l'ont exécuté"[871]. Si le doute persiste on présumera que les parties ont conclu une sous-location plutôt qu'une cession de bail[872].

La Régie a été appelée à quelques reprises à préciser la nature des contrats de cession de bail et de sous-location. Elle a reconnu dans

---

870 Hudson's Bay Cie c. Wise Brothers Ltd, [1983] C.A. 501. Le cessionnaire du bail est tenu de respecter les clauses du bail en l'espèce, une clause d'exclusivité à laquelle s'était engagée le cédant; Scott c. Moyson Ayotte enr., J.L. 83-88 (R.L.) le locataire ne peut céder plus de droits qu'il n'en avait.

871 L. FARIBAULT, Traité de Droit civil du Québec, Tome 12, Montréal, Wilson et Lafleur, 1951, p. 203.

872 Montréal Trust Cie c. Yale properties Ltd, [1981] C.S. 826.

Berthelette c. Côté[873] que le paiement direct du loyer au locateur plutôt qu'au locataire principal ne transformait pas une sous-location en cession de bail. Par contre elle a jugé que l'ajout d'un nom sur le bail déjà conclu entre le locateur et le locataire constituait une cession de créance par laquelle le locateur consentait à remplacer un locataire par un autre.

> "Une sous-location aurait impliqué un bail entre l'ancien et le nouveau locataire"[874].

La Régie a encore jugé que le simple fait de prêter son logement à un membre de sa famille[875] ou de vivre en concubinage[876] ou encore de partager son appartement avec une autre personne[877] ne pouvait faire présumer une sous-location.

Il est utile enfin de préciser que le législateur a expressément exclu toute possibilité de cession de bail et de sous-location dans le cas de logement loué d'une institution d'enseignemnet (1655.2 C.c.) et dans le cas d'un logement à loyer modique (1662.11 C.c.).

Chapitre 2 - Les formalités de la cession de bail et de la sous-location

Les articles 1619 et 1655 du Code civil soumettent le droit de sous-louer ou de céder son bail à l'obtention de la permission du locateur qui ne

---

873 [1981] D.R.L. 250.

874 Desrosiers c. Coderre, R.L. Qué., # 18-86-07-03-008 G, 3 juin 1987, Me Marc Bégin.

875 Wilson c. Hakim, [1980] D.R.L. 29. Ni les actes, ni l'intention de la locataire ne permettent de conclure à la sous-location. La locataire ne faisait qu'héberger son frère trois jours par semaine pendant son année scolaire; Forest c. Savard [1978] C.P. 343. Le fait pour un locataire qui doit s'absenter de prêter son logement à un membre de sa famille ne peut être considéré comme une sous-location.

876 Ménard c. Constantinou, R.L. Qué., # 18-83-11-22-011 G, 27 mars 1984. Me Claire Courtemanche.

877 Zogopoulos c. Bohonis et al., J.L. 87-21 (R.L.).

peut refuser sans motif légitime. L'ancien article 1638 C.c. établissait également la liberté de sous-louer ou de céder son bail mais prévoyait qu'une stipulation contraire était possible. On retrouvait dans la majorité des contrats des clauses interdisant la sous-location ou la cession de bail sauf avec l'autorisation expresse et écrite du locateur.

Sous le droit actuel, il est encore possible pour les parties à un bail autre qu'un bail d'habitation de modifier les prescriptions de l'article 1619 en incluant une clause défendant la sous-location et la cession de bail[878]. A défaut d'une telle clause il n'existe dorénavant qu'une prohibition relative de sous-louer. L'article 1619 C.c. exige en effet le consentement du locateur et oblige ce dernier à justifier son refus. Cet article est d'ordre public pour les baux d'habitation.

En matière de bail d'habitation, l'article 1655 C.c. apporte de plus des précisions concernant l'avis que le locataire doit faire parvenir au propriétaire ainsi que le délai de réponse de ce dernier.

1. L'avis au locateur

L'article 1655 C.c. prévoit que le locataire qui veut céder son bail ou sous-louer doit donner au locateur un avis indiquant le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer ou céder son logement.

La Régie a interprété rigoureusement cette disposition et a jugé qu'à défaut par le locataire de suivre la procédure édictée par l'article 1655 et de se conformer à l'exigence de l'avis écrit de l'article 1651.4 C.c., elle ne pouvait conclure à la validité d'une cession ou d'une sous-location[879]. Dans Fenster c. Raoul Blouin Ltée[880], il a même été décidé que la connaissance par le locateur de la présence d'un occupant depuis six ans ne pouvait faire naître

---

878 Family Life Assurance Cie c. Crecco, J.E 82-846 (C.S.).

879 Gilbert et McCollough c. Construction Clément Baillargeon Inc., R.L. Qué., # 18-86-11-10-021 G, 1 juin 1987. Me Raymonde Beaudoin.

880 [1986] R.J.Q. 1482 (C.P.).

un bail de sous-location car les formalités de l'article 1655 n'avaient pas été remplies.

Non seulement l'avis requis doit-il être écrit[881], mais cet avis doit contenir les prescriptions mentionnées à la loi. Si l'avis est incomplet, ou inexact, s'il manque, par exemple, l'adresse du cessionnaire ou si le nom de ce cessionnaire est inexact ou faux[882], la cession ou la sous-location pourra être annulée. Le locateur a le droit à un minimum d'information au sujet du cessionnaire ou du sous-locataire afin d'être en mesure de donner un consentement éclairé[883].

Le locateur peut cependant renoncer à son droit de demander la nullité et ratifier la cession de bail ou la sous-location. A cet égard la décision de la Régie, dans Vaprini c. Gauthier[884], reconnaissant que le défaut d'aviser le locateur n'entraîne pas une nullité absolue mais relative nous paraît une juste application de l'article 1664 C.c.

Lorsqu'un locateur a, par sa conduite, manifesté son consentement à une sous-location, il ne saurait ensuite invoquer le défaut du locataire de ne pas l'avoir avisé selon les formalités prescrites pour demander la résiliation du bail que s'il subit un préjudice sérieux du fait de la sous-location[885].

---

881 Lebrun c. Caron, R.L. Qué. # 18-86-04-28-029G, 23 juillet 1986, Me Marc Régin. L'avis de sous-location verbal n'est pas valable.

882 Vaillancourt c. Thuot [1981] D.R.L. 1. Ici l'adresse du cessionnaire était absente, le nom de ce cessionnaire était faux et la date incorrecte. La cession de bail fut annulée; Lizotte c. Fortier, R.L. Qué., # 18-86-05-002G, 15 octobre 1986, Me Marc Bégin. L'adresse du sous-locataire n'est pas indiquée mais le sous-locataire pouvait l'exiger lors de la signature du bail.

883 Hunt c. Elster, [1981] D.R.L. 243.

884 J.L. 83-105 (R.L.).

885 Halziefremides c. Marchand, J.L. 85-54 (C.P.) confirme la décision de la Régie du logement. Le locataire avait sous-loué durant cinq mois par année et ce pendant plusieurs années et à la connaissance du locateur. Même si ce dernier n'a pas été formellement avisé, il n'a pu demander la résiliation du bail car il n'avait subi aucun préjudice sérieux.

2 - Le délai de réponse du locateur

L'article 1655 prévoit que le délai accordé au locateur pour répondre à la demande de sous-location ou de cession du bail est de dix jours. Passé ce délai, le locateur sera réputé avoir consenti à la demande. La Régie a jugé dans L'affaire Lauly c. Rimos[886] que ce délai ne saurait être allongé du fait que le locateur demande des références au sujet du sous-locataire.

La Régie a cependant précisé dans Balari c. Patenaude[887] que le délai de réponse ne devait pas être pris en compte si un locataire déguerpissait en emportant ses effets mobiliers avant l'expiration du délai de dix jours accordé au locateur pour répondre à son avis de sous-location. Le déguerpissement, dans ces conditions entraîne une résiliation de plein droit du bail (1661.2 C.c.). L'ancien locataire ayant perdu sa qualité de locataire ne peut plus validement sous-louer son logement.

3 - Les motifs du refus du locateur

Les articles 1619 C.c. et 1655 C.c. reconnaissent le pouvoir discrétionnaire du locateur de refuser une sous-location ou une cession de bail mais obligent ce dernier à motiver son refus. Le locataire doit pouvoir connaître les raisons du refus[888]. Le locateur ne pourrait donc invoquer un rapport confidentiel pour refuser son accord[889].

Les raisons motivant le refus doivent être raisonnables. A cet

---

Toutefois, le juge de la Cour provinciale n'était pas justifié, à notre avis, d'affirmer que le contrat de sous-location ne regarde pas le locateur. Le texte de la loi (1619 et 1655) n'est sûrement pas à cet effet.

886 [1980] D.R.L. 1.

887 [1981] D.R.L. 241.

888 Adumbounou c. Barras, C.P. Qué., 200-02-005747-847 (infirme R.L.).

889 Gervais c. Bossinakis, [1981] D.R.L. 118 (C.P.).

effet, la Régie examinera chaque cas à son mérite. Même si le fardeau de prouver que le locateur a refusé sans motif valable incombe au locataire[890], la Régie n'en exige pas moins que le locateur établisse la pertinence et la véracité de son motif de refus[891].

Les motifs suivants ont été jugés comme déraisonnables:

- le fait que le sous-locataire proposé soit bénéficiaire de l'aide sociale[892].
- le fait qu'un des sous-locataire ait déjà eu des démêlés avec la Régie et la Cour pour non-paiement de loyer[893].
- un délai de sous-location jugé trop court par le locateur[894].
- Le défaut du locataire de remplir, préalablement à la demande de sous-location, un formulaire de sous-location et de payer des frais d'administration[895].
- Le refus des enfants dans l'immeuble[896].

---

890 Daigle c. Poiré, R.L. Qué., # 18-86-03-27-045 G, 29 mai 1986, Me Claire Courtemanche. C'est au locataire de prouver que le locateur a refusé sans motif valable. Ici le sous-locataire ne voulait pas emménager pour trois mois seulement; Lessard et Côté c. Quincaillerie Laberge Inc., R.L. Qué., # 18-86-11-14-015 G. 19 juin 1987, Me claire Courtemanche. Le locataire n'a pris aucun renseignement sur ces personnes pour vérifier si les raisons invoquées étaient valides.

891 Gervais c. Bossinakis, [1981] D.R.L. 118 (C.P.). La preuve démontre que le locateur a refusé deux sous-locations parce qu'il voulait un nouveau bail afin d'augmenter le loyer.

892 Héroux c. Alkiven Investments Inc. J.L. 84-97 (R.L.). Cette personne n'est pas nécessairement insolvable. Le locateur doit enquêter auprès de la banque et auprès du locataire sur la personne proposée.

893 Hamel c. Complexe Immobilier A.S.L.K.Ltée. R.L. Qué. # 18-86-03-26-036 G, 28 août 1986, Me Raymonde Beaudoin.

894 Lamonde et Beaulieu c. Faubourg Nouvelle France, R.L. Qué. # 18-87-04-27-015 G, 4 juillet 1987, Me Claire Courtemanche. Refus non valable: période de sous-location de cinq (5) mois serait trop courte.

895 Provencher et Morin c. Lehndorff Ltée, J.L. 84-105 (C.P.). (confirme R.L.) Le geste du locateur a été arbitraire et déraisonnable; Voir encore: Peloffy c. Habitations Louisbourg Ltée J.L. 87-73 (R.L.).

896 Kossy c. Sobol, [1978] C.P. 361.

La Régie a cependant jugé raisonnable des motifs de refus tels que l'insolvabilité des sous-locataires[897] ou leur indésirabilité en raison de troubles de jouissance reconnus[898]. Ainsi dans Samson c. Laliberté[899] le locataire ne pouvait proposer des sous-locataires possédant un berger allemand alors qu'une clause du bail interdisait les animaux. De même un locataire ne pourra alléguer comme déraisonnable un refus consécutif au défaut des sous-locataires de remplir le formulaire de sous-location[900].

Le locateur a le droit d'avoir certaines exigences quant aux sous-locataires pourvu qu'elles ne soient pas illégales[901]. Cependant il ne doit pas par ses actes tenter de décourager un locataire de sous-louer, cela pourra équivaloir à un refus de la sous-location[902]. Dans Turenne c. Pronovost[903], l'inertie du locateur à exécuter les réparations dans un délai raisonnable et son attitude ont été considérées comme des entraves au droit du locataire de sous-louer.

Le refus d'un locateur d'accepter des candidats offrant moins que le

---

897 Turenne c. Prémont, J.E. 82-115 (C.P.).

898 Pratt c. Beirne, [1978] C.P. 118. Le locateur était justifié de refuser de sous-louer à ces deux jeunes hommes car il avait eu des problèmes avec eux dans le passé.

899 Samson c. Laliberté, [1980] D.C.L. 93.

900 Pratt c. Beirne, [1978] C.P. 118..

901 Zaryfek c. Laviolette et Legault, J.L. 84-29 (R.L.). Le locataire reprochait au locateur d'avoir posé des questions et des exigences qui auraient pu influencer la décision des sous-locataires proposés. Le locateur a le droit d'avoir des exigences. La faute du locateur quant à la non-concrétisation du bail n'est pas prouvée; Leblanc c. Bouchard R.L. Qué., # 18-86-06-02-021 G, 20 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. Le fait pour le locateur de mettre en vente son immeuble ne démontre pas qu'il ait agi afin de nuire à la sous-location du logement.

902 Masse c. Bouquet [1981] D.R.L. 86. Le comportement du locateur était de décourager les gens de sous-louer ce qui équivaut en pratique à refuser la sous-locataire.

903 J.E. 82-115 (C.P.).

prix du bail alors que la différence pouvait être payée par le locataire a encore été jugé comme non raisonnable[904].

Les difficultés ou les obstacles à la sous-location doivent cependant provenir du locateur lui-même. Une décision de la Cour d'appel, Marchand c. Syndicat canadien de la fonction publique[905] est intéressante à ce point de vue. Il s'agissait de la sous-location d'un bail commercial. Le sous-locataire voulait exploiter une école de musique ainsi qu'une salle de danse. La ville était prête à lui accorder un permis à la condition qu'il fasse certains travaux. Le locataire du bas a refusé l'accès de son logement au sous-locataire qui désirait faire les travaux requis pour l'obtention du permis. Ce refus a eu pour effet que la sous-location n'a pu se faire. La question qui fut posée en Cour d'appel était celle de savoir si le locataire du bas était tenu de donner accès à son logement en vertu des articles 1635 et 1636 C.c. La Cour a répondu par la négative en disant qu'il ne s'agissait pas de réparations mais de modifications pour un autre local. Le locateur ne pouvait pas être tenu responsable puisqu'il n'avait pas garanti la possibilité d'effectuer les réparations. Le locataire ne pouvant donc pas lui reprocher le fait que la sous-location n'ait pu se faire.

Le refus injustifié d'accorder la cession ou la sous-location permet au locataire d'exercer tous les recours prévus par la loi (1656 C.c.).

> "Lorsque le locateur refuse sans motif valable une sous-location proposée, le recours approprié est la résiliation du bail"[906].

Des dommages-intérêts peuvent également être accordés au locataire pour compenser les dépenses faites pour sous-louer et les autres inconvénients

---

904 Marinelli c. Carrière, [1981] D.R.L. 116.

905 J.E. 83-148 (C.A.).

906 Leroux c. Caron, R.L. Qué. # 18-86-04-28-029-G, 23 juillet 1986, Me Marc Bégin. Voir Choquette c. Succession Joseph Paradis, R.L. Qué. # 18-86-04-15-007 G, 22 mai 1986, Me Marc Gégin. La sanction de refus de cession sans motif raisonnable n'est pas la permission de ne pas payer le loyer tout en occupant les lieux, mais la résiliation du bail suite à une demande à la Régie.

subis[907].

Si le tribunal, à la demande d'un locataire, accorde la résiliation du bail, celle-ci prend effet à la date du refus injustifié du propriétaire d'accepter la sous-location ou la cession[908].

4 - Le remboursement des dépenses raisonnables

La sous-location et la cession de bail peuvent entraîner certains frais pour le locateur. Pour cette raison, les locateurs incluent souvent des clauses prévoyant une indemnité au cas de sous-location ou de cession. Ces clauses pourront être jugées abusives et les montants prévus pourront être réduits s'ils en excèdent les dépenses raisonnablement encourues. Ces clauses pourront être annulées si elles sont déraisonnables[909].

Les dépenses suivantes ont été jugées raisonnables: les frais d'enquête de crédit[910], la papeterie, les timbres, la commission à l'agent de location[911]. La Régie n'a cependant pas permis dans Hoffman c. Placement Rock Hill Ltée[912] le remboursement du temps des employés qui se sont occupés de la sous-location puisqu'ils agissaient alors dans l'exécution de leurs fonctions. Dans l'arrêt Bégin c. Progestim Inc.[913], elle a plutôt réduit les frais concernant le temps consacré par l'administrateur, la secrétaire, le surintendant et le concierge.

---

907 Peloffy c. Habitations Louisbourg Ltée, J.L. 87-73 (R.L.).

908 Singleton c. Piché. [1981] C.P. 322.

909 Voir supra, Titre 1: "Les clauses additionnelles, p.

910 Dieudonné c. F.D.L. Construction Ltée, J.L. 87-72 (R.L.); Bégin c. Progestim Inc., J.L. 84-55 (R.L.); Hoffman c. Les Placements Rockhill Ltée, J.L. 83-12 (R.L.).

911 Bégin c. Progestim Inc., J.L. 84-55 (R.L.).

912 J.L. 83-12 (R.L.).

913 J.L. 84-55 (R.L.). Réduction de 100,30 $ à 10,33 $.

En toute hypothèse le locateur devra avoir assumé les dépenses alléguées avant de pouvoir les réclamer[914].

Si les formalités exigées sont les mêmes pour la sous-location et pour la cession de bail, ces deux opérations n'en produisent pas moins des effets distincts.

Chapitre 3: Les effets de la cession de bail et de la sous-location

1 - Les effets de la cession de bail

Il n'existe aucune précision relative au régime juridique de la cession de bail. Il convient donc d'appliquer le droit commun. Par la cession de bail, le tiers est mis absolument au lieu et place du locataire cédant. Il se trouve lié par les clauses du bail principal et acquiert les mêmes droits et les mêmes obligations qu'avait le locataire primitif[915].

Le cessionnaire a une action directe contre le locateur pour le contraindre à exécuter ses obligations. On admet également qu'inversement le locateur aura une action directe contre le cessionnaire et pourra exercer contre lui les mêmes recours qu'il avait contre le cédant.

La cession de bail ne libère pas le locataire primitif de ses obligations à l'égard du locateur sauf s'il y a novation.

> "Le locataire reste tenu personnellement responsable des dégradations et tenu au paiement du loyer sans pouvoir même exiger que le locateur commence par discuter le cessionnaire"[916].

---

914 Peloffy c. Habitations Louisbourg Ltée, J.L. 87-73 (R.L.).

915 Bierbrier c. Dixie Super Market Inc., [1978] C.S. 515. Le cessionnaire du bail acquiert l'option de renouvellement qui y est attachée; Hudsons's Bay c. Wise Brothers Ltd. [1983] C.A. 501. Clause d'exclusivité.

916 J. SIROIS, "Sous-location - Défense de sous-louer et de céder son bail", (1911) 13 R. du N. 353; P. B. MIGNAULT, Le Droit civil canadien, Tome 7, Montréal, Wilson et Lafleur, 1906, p. 318.

Une décision de la Régie dans L'Espérance c. Chauvette[917] s'appuyant sur la doctrine et la jurisprudence des tribunaux de droit commun pour réaffirmer que "le locateur peut exercer contre le cédant les recurs qu'il a contre le cessionnaire lorsqu'il n'a pas libéré le locataire". Dans cette affaire, comme le texte de la cession n'indiquait que le locateur avait l'intention de libérer les locataires, on a jugé qu'il s'agissait plutôt de l'addition d'un nouveau débiteur à l'ancien. La demande de dommages-intérêts contre le locataire était donc dirigée contre la bonne partie.

2 - Les effets de la sous-location

Le régime juridique de la sous-location fait l'objet de dispositions particulières s'ajoutant au régime de droit commun.

2.1 Les dispositions d'exception

L'article 1650.5 c.c. spécifie que seuls les articles 1650 à 1656.6 et 1661 à 1665.6 C.c. s'appliquent à la sous-location. Le sous-locataire ne peut donc bénéficier du droit au maintien dans les lieux[918], du droit à la prolongation du bail ou encore des droits afférents à la reprise de possession. Ces droits sont exclusivement réservés aux locataires.

> "L'article 1653.3 C.c. confirme que de par sa situation juridique, le sous-locataire n'a pas droit à la prolongation du bail. Aucun avis n'avait à être envoyé avant la fin de la sous-location, la durée de celle-ci étant expressément indiquée[919].

Toutefois, l'article 1658.14 C.c. permet au sous-locataire dans les deux mois du début de la sous-location de s'adresser au tribunal afin de faire

---

917 J.L. 83-80 (R.L.).

918 Fiset c. Villeneuve, R.L. Qué. # 18-86-07-03-004 G, 14 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. La sous-locataire n'a pas le droit au maintien dans les lieux.

919 Paiement c. Tremblay, [1981] D.R.L. 2451.

réviser le loyer. A cet effet, le législateur impose au locataire l'obligation de remettre au sous-locataire, un écrit indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois. La Régie a précisé dans Pelletier c. Lemerise[920] que la mention au sous-bail du loyer actuellement payé par le locataire ne répondait pas au texte de la loi et que les parties ne pouvaient contourner ou éluder l'article 1651.2 C.c. pour exiger du sous-locataire une augmentation de loyer.

La loi contient une autre disposition d'exception, c'est l'article 1655.1 C.c. Cet article permet au locateur de passer outre à l'effet relatif du contrat et de demander la résiliation du bail de la sous-location si l'inexécution d'une obligation par le sous-locataire cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants de l'immeuble.

Sous les autres aspects les rapports entre les parties à la sous-location et le locateur demeurent soumis au régime de droit commun.

2.2 Les rapports entre les parties

La Régie appelée à préciser les droits et obligations des parties à une sous-location applique les règles du droit commun régissant un tel contrat.

2.2.1 Les relations entre le locataire et le sous-locataire

La sous-location étant une location nouvelle entre le locataire et le sous-locataire, les droits et obligations de ces derniers ne sont déterminés que par le contrat de sous-bail et les dispositions particulières au bail d'un logement s'appliquant impérativement à la sous-location (1650.5 C.c.). Le locataire, sous-locateur, a tous les droits et toutes les obligaitons d'un locateur en ce qui concerne l'exécution du sous-bail. Il est tenu de délivrer la chose en bon état, de l'entretenir et d'assurer la jouissance paisible des

---

920 J.L. 84-93 (R.L.)

lieux[921]

"L'obligation de livrer en bon état de propreté n'incombe pas au locateur mais au sous-locateur principal"[922].

En contre-partie le locataire aura un droit de recours contre le sous-locataire qui dégrade les lieux, fait défaut de les entretenir ou est source de tracasserie[923] exactement comme s'il était un locateur.

Le sous-locataire n'est lié que par le sous-bail et n'est aucunement obligé par les clauses de bail principal. L'entente intervenue entre le locataire et le sous-locataire n'est donc pas opposable au locateur qui n'en fait pas partie[924]. En conséquence, le sous-locataire n'a pas d'action réelle contre le locateur. Comme l'a rappelé à plusieurs reprises la Régie: "le seul recours direct entre le sous-locataire et le locateur principal c'est celui de l'article 1655.1 C.c.". Le législateur ayant prévu ce recours direct dans un seul cas, ceci exclut les autres cas"[925].

Une décision de la Cour provinciale concernant la sous-location d'un commerce dans Marché Victoria Inc. c. Lévine[926], semble toutefois reconnaître

---

921 Journeault c. Chaperon et al., R.L. Qué. # 18-86-11-07-033 G, 2 juin 1987, Me Marc Bégin. Le sous locateur devait aviser de la façon de prendre possession; Roy c. Galipeau, R.L. Qué. # 18-86-09-18-017 G, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. La preuve révèle que le sous-locateur a agi avec diligence afin d'exterminer les insectes.

922 Pierre c. Prigestion Inc. J.L. 83-30 (R.L.).

923 Gilbert McCollough c. Construction Clément Baillargeon Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-10-021 G, 1er juin 1987, Me Raymonde Beaudoin, Plante c. Service d'inventaire de l'Est Ltée, R.L. Qué. # 18-86-06-27-018 G, Me Marc Bégin. S'il y a dégradation le locataire en supportera le coût; Tousignant-Gravel c. Pépin et Lavallée, J.L. 84-41 (R.L.). Le logement a été transformé en chenil. Résiliation accordée.

924 Immeuble Régence Ltée c. Philippe et autre, [1976] C.P. 428.

925 Blondeau et Bilodeau c. Cofin Inc., R.L. Qué. # 18-86-10-17-007 G, 25 mai 1987, Me Marc Bégin; Pierre c. Prigestion Inc., J.L. 83-30 (R.L.); Secunda c. Dumas et Arino 1981 D.R.L. 248.

926 J.E. 85-589 (C.P.).

l'existence d'un lien de droit entre le locateur et le sous-locataire. Il s'agissait d'une action en remboursement intentée par le sous-locataire contre le locateur pour des dépenses encourues pour des réparations que devaient faire le locateur. Le juge s'exprima comme suit:

> "Il s'ensuit donc que le sous-locataire, devant le peu de résultat qu'obtenait le locataire principal, exerça un recours direct contre le défendeur, locateur des lieux. Le sous-locataire a les mêmes obligations que le locataire principal. Il jouit également des mêmes droits en contrepartie. Devant observer les mêmes obligations, il a donc la possibilité d'exercer, au lieu et place du locataire principal, les droits qui complètent à ce dernier"[927]

Le juge en est venu à cette conclusion en assimilant la sous-location à une cession de créances et en précisant que l'enregistrement du bail constituait la publicité nécessaire pour permettre au sous-locataire d'exercer un recours direct contre le locateur.

Hormis cette décision, la jurisprudence est constante. Tous les recours contractuels du sous-locataire doivent être intentés contre le locataire principal. Le sous-locataire pourrait cependant poursuivre le locateur sur la base délictuelle. Ce fut le cas dans Lemire c. Paquette[928] ou le sous-locataire s'était blessé en passant au travers des planches du balcon. La Régie a cependant jugé qu'elle n'avait pas juridiction pour entendre cette action en dommages-intérêts car il n'y avait pas de relations contractuelles entre les parties. On peut se demander toutefois si la demande n'aurait pas pu être considérée comme relative à un bail de logement au sens de l'article 28 de la Loi de la Régie.

2.2.2 Les relations entre sous-locateur et locateur

Lors d'une sous-location, le locataire principal, c'est-à-dire le

---

927 J.E. 85-589 (C.P.). Motifs du juge Laperrière.

928 J.L. 87-4 (R.L.)

sous-locateur conserve les droits lui résultant de son bail et demeure tenu à ses obligations envers le locateur.

Le sous-locateur demeure garant de l'usage paisible des lieux par les sous locataires[929]. Il pourra se joindre au locateur pour demander l'éviction d'un sous-locataire qui cause un préjudice sérieux. Dans Laurie c. Pimental[930], la Régie a accepté une telle demande:

> "La preuve révèle que la sous-locataire cause préjudice au locateur et à la locataire principale en permettant à ses enfants de se conduire d'une façon qui dépasse les bornes de la normalité".

Il pourra lui-même être évincé par le locateur en raison des agissements préjudiciables de ses sous-locataires[931].

Le sous-locateur demeure également garant du paiement du loyer[932]. Il doit contrôler la solvabilité du sous-locataire et veiller à ce qu'il paie le loyer au locateur si telle est l'entente des parties[933]. Si le sous-locataire déguerpit, il sera tenu du paiement du loyer jusqu'à l'expiration du

---

929 Gilbert et McCollough c. Construction Clément Baillargeon Inc., R.L. Qué. # 18-86-11-10-021 G, 1 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin; Tousignant et Gravel c. Pépin et Lavallée, J.L. 84-4 (R.L.). Le logement a été transformé en chenil. Résiliation accordée.

930 [1980] D.R.L. 49.

931 Bergeron c. Succession Joseph Paradis, R.L. Qué. # 18-86-04-11-015 G, 4 novembre 1986, Me Claire Coutemanche.

932 McCutcheon c. Publications Servex Inc., R.L. Qué. # 18-86-08-07-015, 10 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin; Lefrançois c. Gestion Rochefort et Tessier Inc., R.L. Qué. # 18-86-02-25-009 G, 22 mai 1986, Me Marc Bégin. A noter que la Régie n'a cependant pas tenu le locataire au paiement des frais pour les chèques sans provision du sous-locataire. cf. Villeneuve c. Placements Rojean Enr. R.L. Qué. # 18-86-06-23-016 G, 14 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Ces chèques n'émanaient pas du locataire.

933 Jolicoeur c. Shoiry, R.L. Qué. # 18-86-06-19-009 G, 14 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le locataire a été négligent en ne fournissant pas sa nouvelle adresse et en ne vérifiant pas ce qu'il advenait de son logement.

bail[934].

A la fin de la sous-location, le sous-locateur doit assurer la remise des lieux en bon état.

> "Le locataire est responsable, malgré la sous-location, du bris du logement et de la non-remise des lieux dans l'état où ils avaient été reçus"[935].

Il ne serait cependant être tenu responsable du comportement délictuel de son sous-locataire après la fin du bail[936].

Le locateur conserve donc, lors d'une sous-location, tous ses droits de recours contre son locataire principal. En ce qui concerne l'obligation de payer le loyer, la loi permet au locateur d'exercer ce recours également contre le sous-locataire jusqu'à concurrence de ce qu'il peut devoir au locataire principal (1620 C.c.).

Le locateur pourrait enfin par l'action oblique réclamer au sous-locataire les arrérages de loyers dus au locataire si ce dernier était inactif[937].

Conclusion

L'on constate devant le peu de jurisprudence dans le domaine, que la

---

934 Lambert c. Bilodeau, R.L. Qué. # 18-86-06-03-024 G, 14 novembre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Lizotte c. Fortier, R.L. Qué. # 18-86-05-05-002 G, 15 décembre 1986, Me Marc Bégin.

935 1858 6982 Québec Inc. c. Legros, J.L. 84-96 (C.P.).

936 Desrosiers c. Coderre, R.L. Qué. # 18-86-07-03-008 G, 3 juin 1987, Me Marc Bégin.

937 Texaco Canada Inc. c. Vargaz, J.E. 84-206 (C.P.). Les défendeurs, dans un acte de sous-location signé avec le locataire, se sont engagés à remplir les obligations du bail principal. Par l'action oblique (1031 C.c.), un créancier peut exercer des droits appartenant à son débiteur et la seule condition relative au débiteur est son inaction.

sous-location et la cession de bail ne constituent pas le principal champ d'intervention de la Régie. Aux fins de notre recherche, nous n'avons repertorié qu'une soixantaine de décisions de la Régie relatives à une cession ou à une sous-location. Il est à remarquer toutefois que les interventions des tribunaux supérieurs ne sont guère plus fréquentes. Il s'agit d'un domaine où les dispositions de la loi sont peu nombreuses et où les formalités sont clairement établies.

De façon générale, les interventions de la Régie n'ont apporté aucun élément novateur au plan des principes généraux du droit régissant les contrats de cession et de sous-location. La Régie a apporté cependant dans l'interprétation de ces principes certaines précisions qui contribuent à une meilleure application du droit spécifique au bail de logement.

Que ce soit au niveau de l'avis à faire parvenir au locateur, du délai de réponse de ce dernier, des motifs de refus ou au niveau de la responsabilité du locataire pour l'inexécution des obligations du sous-locataire, on peut déceler nombre d'interventions où le rôle de la Régie a été prépondérant.

Titre 4 - Prolongation du bail et fixation de loyer

Le législateur a édicté à l'article 1657 du Code civil une règle impérative: celle du droit du locataire au maintien dans les lieux[938]. Ce droit se traduit au plan juridique par le droit à la prolongation du bail et le droit à la fixation du loyer. Si le locataire n'accepte pas une augmentation de loyer ou une autre modification du bail désiré par le locateur, il n'a pas à quitter son logement puisque le bail est prolongé par l'effet de la loi et soumis aux conditions fixées par le tribunal après audition des parties (articles 1658 et s.)[939].

Le droit au maintien dans les lieux connait toutefois quelques exceptions. Ce droit n'est pas un droit absolu[940] et la prolongation du bail pourra être empêchée dans des cas précis déterminés par la loi.

C'est la reconnaissance de ce droit et l'application des dispositions qui s'y rapportent qui soulèvent le plus grand nombre de litiges devant la Régie. Les nombreuses causes que nous avons analysées révèlent que la Régie est consciente de l'héritage qui lui a été dévolu quant à l'établissement d'une politique de fixation des loyers qui respecte le droit du locataire à un logement décent et celui du propriétaire à un profit raisonnable.

Chapitre 1 - Prolongation du bail

1. Le droit à la prolongation du bail

---

938 Fournier c. Auclair, C.P. Qué. no 200-02-004816-866, 24 septembre 1986, Juge G. Bossé. Les relations entre bailleurs et locataires sont dominées, en matière de bail résidentiel par le principe du maintien du locataire dans les lieux.

939 P.-G. JOBIN, "L'échec à la prolongation du bail résidentiel", (1982-83) 17 R.J.T. 79, p. 82.

940 Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.). Le droit au maintien dans les lieux invoqués par les locataires ainsi que les droits reconnus par la Charte du Québec (articles 1, 5, 6, 7, 23 et 24) ne sont pas des droits absolus. Il est indéniable que ce droit comporte des exceptions et le droit du locateur d'effectuer des améliorations ou réparations majeures dans le logement constitue l'une de ces exceptions.

1.1 Prolongation du bail à durée fixe ou indéterminée

La prolongation du bail constitue la principale conséquence du droit au maintien dans les lieux. L'obligation de prolonger le bail n'est imposée qu'au locateur. Le locataire a le droit strict de ne pas renouveler son bail à son initiative ou en réaction à une demande d'augmentation ou de modification du bail (articles 1658.4, 1658.5 et 1658.8 al. 3 dans le cas d'une chambre).

> "Le législateur s'est porté au secours du locataire qu'une augmentation trop forte de loyer pourrait léser; il le protège également contre la pénurie de logements en assurant son maintien dans les lieux loués, de sorte que le temps certain stipulé au bail n'est plus un temps certain pour le propriétaire. La loi n'accorde pas une protection équivalente au locateur; il lui appartient de sauvegarder ses propres intérêts en n'accordant pas au locataire la faculté de renouveler son bail aux mêmes conditions"[941].

En matière de bail résidentiel, la prolongation devient la règle et la liberté contractuelle du locateur et la libre jouissance de son bien, l'exemption. Le locateur "conserve néanmoins le droit à des augmentations qui rappelle le principe de la pollicitation"[942].

Les dispositions sur la prolongation du bail résidentiel sont d'ordre public. Comme l'a exprimé la Cour provinciale dans Héleine c. Place Concorde, "l'intérêt social de maintenir le locataire dans les lieux loués serait certainement compromis si les personnes étaient libres d'empêcher l'application de la loi"[943].

Ce qui est interdit aux parties, ce sont les clauses du bail ou les ententes qui dérogent au régime légal. Ainsi une annexe du bail prévoyant qu'à

---

941 Neale c. Katz, [1979] C.A. 192.

942 Lapierre c. Blais, R.L. Qué. # 18-83-04-20-016 F, 3 mars 1984, Me Paul-René Ferland.

943 Héleine c. Place Concorde, [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.), p. 1269; Labonté c. Chevrier, J.L. 82-8 (R.L.). La Régie ne peut permettre au locateur de transformer un bail d'une durée fixe de 12 mois en un bail d'une durée fixe d'un mois. Ce serait faire indirectement ce que la loi défend directement. Le droit au maintien dans les lieux est l'un des grands principes de la loi.

l'expiration du bail le loyer sera augmenté de 15 pour cent et que les locataires s'engagent à quitter les lieux à cette date, s'ils ne peuvent ou ne veulent respecter cette condition, a été jugée inopérante[944]. Il en est de même de clauses prévoyant que le bail prendrait fin automatiquement à sa date d'expiration[945].

Les parties ne peuvent être privées de leur droit de contester un avis de réajustement (1658.17 C.c.) ou d'augmentation de loyer comme le locateur ne peut renoncer à son privilège d'exiger une augmentation de loyer suivant 1658.1 C.c.[946].

Les dispositions relatives à la prolongation du bail n'empêchent toutefois pas les parties de consentir des baux de plus d'une année et pour lesquels seraient prévus des loyers différents pour chacune de ces années.

> "Il faut accepter que dans un même bail, on puisse s'entendre sur le loyer de deux ou plusieurs années et qu'une telle entente n'est pas comparable avec le fait de renoncer à recevoir un avis d'augmentation, laquelle serait contre l'ordre public ou de recevoir un avis dont les délais seraient différents de ceux établis par la loi, ce qui contreviendrait également aux dispositions de l'article 1664 C.c."[947].

Dans de tels baux, les clauses de variation de loyer en cours de bail ne sauraient être admises que si elles sont conformes aux conditions et aux motifs prévus par l'article 1658.13 C.c.

Le droit à la prolongation du bail garantit donc principalement au

---

944 Lamontagne c. Rouette, J.L. 84-4 (R.L.).

945 Sotir-Ziokovic c. Lemieux, [1986] R.J.Q. 2239 (C.P.). Les parties ne pouvaient convenir que le locataire quitterait son logement le 31 mai 1985. Cette clause va à l'encontre de l'article 1657 C.c. qui stipule le droit du locataire de demeurer dans son logement, et des articles suivants prévoyant les procédures d'éviction; Office municipal d'habitation de New Richmon c. Coull, [1976] C.P. 410. La clause prévoyant que le bail prendrait fin à la date d'expiration sans qu'il soit nécessaire de donner d'avis a été jugée nulle.

946 Lamontagne c. Rouette, J.L. 84-4 (R.L.).

947 Racicot-Worsley c. F.D.L. Cie Ltée, J.L. 85-58 (R.L.).

locataire qu'il ne sera pas évincé par suite d une hausse abusive du loyer[948]. Il le protège également dans les cas de changements, concernant la situation du locateur ou des personnes avec lesquelles il habite le logement.

1.2 Changement de propriétaire

L'article 1657.1 C.c. consacre la règle voulant qu'un changement de locateur n'ait aucune conséquence pour le locataire. Le nouveau locateur a envers ce dernier les droits et les obligations résultant du bail[949]. Non seulement le droit au maintien dans les lieux est-il assuré puisque le nouvel acquéreur ne pourra reprendre possession du logement que conformément aux articles 1659 et s. C.c., mais le nouveau locateur est tenu à toutes les obligations de l'ancien locateur[950].

Le nouveau locateur ne saurait cependant être tenu d'engagements n'apparaissant pas au bail ou à l'acte de vente ou qu'il n'aurait pas acceptés tacitement. Ainsi la Régie a reconnu "que le nouveau locateur ne peut être resopnsable des dettes antérieures du vendeur si de telles stipulations n'étaient pas incluses au contrat de vente"[951] ou encore si le locataire "ne réussissait pas à démontrer que le locateur actuel connaissait l'existence des obligations assumées par l'ancien locateur"[952].

---

948 Voir Infra, Chapitre 2 - Fixation du loyer.

949 Cross c. Leduc, J.L. 87-94 (R.L.). L'article 1657.1 C.c. ne s'applique que s'il existait un bail au moment de la transmission de l'immeuble.

950 Trottier c. Mathieu et Rainville, R.L. Qué. # 18-86-04-04-041 G, 23 mai 1986, Me Marc Bégin. Le nouveau locateur est responsble de la remise en état des lieux car les fissures aux murs originent des travaux faits par l'ancien locateur dont il a pris la succession légale; 115860 Canada Inc. c. Hurteau, J.L. 84-90 (R.L.). Le nouveau locateur pouvait demander au tribunal de se pencher sur la question du loyer de faveur; voir par contre: Racine c. Godbout et Bédard, R.L. Qué. # 18-86-06-30-012 M, 31 mars 1987, Me Paul-René Ferland. Le nouvel acquéreur, tout comme un locateur négligent, ne peut se rattraper financièrement en augmentant fortement les loyers parce qu'il a négligé de considérer lors de son achat le faible rendement des loyers.

951 Herskovits c. Perecowicz, [1981] D.R.L. 42.

952 Immeubles Hurteau c. Lesauvage, J.L. 84-52 (R.L.). Le locataire invoquait compensation en raison d'un contrat de déneigement passé avec l'ancien locateur.

Le principe invoqué à l'article 1657.1 C.c. ne saurait non plus s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une demande en dommages-intérêts résultant d'actes posés ou de travaux effectués par l'ancien locateur à moins que le nouvel acquéreur ne se soit engagé à répondre de toute poursuite éventuelle en dommages-intérêts déposée par un locataire[953].

Lorsqu'il y a changement de propriétaire, le locataire demeure tenu envers le nouveau locateur des droits et obligations lui résultant de son bail, en autant que le transfert de propriété lui soit opposable et qu'en en soit avisé. La Cour provinciale a mentionné dans l'affaire Société en commandite 3454 Stanley c. Roustan[954], que l'avis de la vente de l'immeuble n'obéit à aucune forme particulière mais qu'il doit contenir les informations essentielles: le nom du nouveau locateur et les droits de celui-ci à la perception du loyer. Ce droit s'établira par la remise d'une copie de l'acte de vente au locataire. La signification de l'acte de vente n'est pas une formalité exigée pour valider la réclamation de loyer du nouveau locateur car il ne s'agit pas d'une cession de créances[955].

1.3 Rupture de la vie commune

Le droit au maintien dans les lieux est également donné à ceux qui restent dans le logement à la suite de la rupture de la vie commune entre le locataire et ceux qui habitaient avec lui.

Lorsqu'il y a rupture de la vie commune et que le locataire quitte le logement, le conjoint, parent, allié ou concubin qui demeurait avec lui depuis au moins six mois est subrogé dans les droits et obligations du locataire s'il continue d'occuper le logement et en avise le locateur dans les deux mois de la fin de la cohabitation.

La Régie a reconnu que cet avis est d'ordre public et qu'à défaut, le

---

953 Brownstein c. Peyronnard, J.L. 85-36 (R.L.).

954 [1984] C.P. 264.

955 Painchaud c. Association des sculpteurs du Québec Inc., [1975] C.S. 801.

locateur a le droit d'évincer les occupants du logement:

> L'avis incombant à l'épouse de son intention de se prévaloir des droits résultant du bail signé par son mari dans les deux mois de la cessation de la cohabitation est d'ordre public et on ne peut y déroger"[956].

La Régie a cependant interprété de façon plutôt large la notion de parent. Elle a reconnu que les enfants nés du fils du locataire et d'une concubine sont au départ du locataire avec qui ils avaient vécu plus de six mois, des parents au sens de la loi et ont le droit de continuer l'occupation[957].

Outre cette protection accordée par l'article 1657.2 C.c., un conjoint pourrait encore protéger son droit au maintien dans les lieux en avisant le locateur que le logement sert de résidence familiale (451 C.C.Q.) ou en obtenant du tribunal en cas de divorce, séparation de corps ou annulation de mariage, l'attribution du bail de la résidence principale de la famille[958].

1.4 Décès du locataire

La loi protège encore les personnes qui habitaient avec le locataire lors de son décès (1657.3 C.c.). Elle peuvent continuer d'occuper les lieux et assumer toutes les obligations du bail si elles en avisent le locateur dans les deux mois du décès.

L'article 1657.3 ne vise pas le cas d'un co-locataire qui est lui-

---

956 Lévesque c. Grenier, [1981] D.R.L. 234. Voir encore: Sansregret c. Résidence Neuville Anjou 80, J.L. 83-98 (C.P.). L'avis a été donné par le conjoint alors que la cause était déjà en état. Il ne pouvait faire obstacle au jugement en résiliation du bail. Le seul moyen d'intervenir comme le prévoit l'article 1656.5 C.c. c'était de payer les arrérages de loyers.

957 Office municipal d'habitation de Lachine c. Levasseur, R.L. Mtl. # 35-17087-01-18, 22 avril 1982, Me Bernard Z. Cohen. Décision rapportée et commentée par A. CARDINAL, "La notion de parent et la location d'un logement", (1982) 42 R. du B. 639.

958 Meunier c. Duchaine, [1985] C.A. 28 août 1985; Voir E. CAPARROS, "Le logement et la famille", (1982) 13 R.G.D. 313.

même lié par le contrat de bail. Ainsi dans Gauvin et Gauvin c. St-Laurent[959], la Régie a considéré que le décès d'un colocataire ne pouvait permettre, en l'espèce, la résiliation du bail, car il y a non-divisibilité de l'obligation contractuelle dans le cas d'unité d'occupation familiale.

L'article 1657.3, étant une disposition d'exception, doit recevoir une interprétation stricte. Son but est de protéger une personne qui habitait avec le défunt en lui permettant de devenir locataire alors qu'elle ne l'était pas[960]. Si cette personne n'avise pas le locateur dans les deux mois du décès, elle pourra cependant être évincée du logement.

La jurisprudence de la Régie manifeste une certaine souplesse quant aux conséquences du défaut d'avis. Dans Patenaude c. Hubert[961], elle a rejeté une demande du locateur en résiliation du bail fondée sur l'article 1657.3 C.c. parce que le locateur avait toléré la présence du conjoint du locataire décédé pendant huit mois, renonçant ainsi à l'absence d'avis écrit. Dans Le Fustec c. Roy[962], le défaut de donner l'avis prévu à la loi n'a pas constitué non plus un motif de résiliation du bail car le locateur n'a pas établi que cette inexécution d'obligation lui avait causé un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail.

Cette jurisprudence nous paraît juste. Le but de la disposition est de protéger les occupants et l'article 1664 C.c. n'est pas là pour empêcher la conciliation et la prolongation tacite d'un bail.

L'héritier ou le légataire pourrait cependant si personne ne se prévaut du droit de continuer d'habiter le logement, résilier le bail en donnant un avis d'un mois 1657.3 al. 2. Tout avis donné par la succession avant l'expiration du délai de deux mois accordé aux personnes habitant vec le décédé sera considéré comme prématuré et invalide[963]. Cet avis doit être donné

---

959 R.L. Qué. # no-86008-21-018 G, 3 juin 1987, Me Marc Bégin.

960 Hough c. Les Héritiers d'Eve Gagnier, J.L. 87-2 (R.L.).

961 J.L. 83-90 (R.L.).

962 J.L. 83-139 (R.L.).

963 Gagné c. Mayhul, [1981] D.R.L. 232.

dans le mois suivant ce délai de deux mois[964].

Dans le cas où personne n'habitait avec le locataire au moment du décès, l'héritier ou le légataire peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès un avis de trois mois[965]. La Régie a reconnu que si une clause du bail prévoyait une indemnité de trois mois de loyers en cas de décès du locataire, le délai concernant les trois mois d'indemnité devait être calculé à partir de la date de l'avis de résiliation[966]. Si les héritiers qui n'habitaient pas avec le locataire décédé ne résilient pas le bail, le locateur pourra à l'arrivée du terme y mettre fin en envoyant un avis à cet effet (1658.3 C.c.).

Pour assurer le droit à la prolongation du bail, le législateur a prévu un régime de prolongation des baux.

2. Le régime de la prolongation du bail

Le bail à durée fixe ne cesse pas de plein droit à l'arrivée du terme. Il se prolonge pour une durée de douze mois ou pour la même période si le bail était pour une période inférieure à douze mois (1658 C.c.). Cette prolongation a lieu automatiquement lorsqu'aucune des parties ne donne à l'autre l'avis réglementaire dans les délais prescrits. Le bail se prolonge alors aux mêmes conditions sauf quant au maintien des sûretés consenties par les tiers (1642 C.c.).

Si le bail est à durée indéterminée, il continue de lier les parties aux mêmes conditions jusqu'à ce que le locateur avise le locataire qu'il compte y apporter des modifications ou jusqu'à ce que le locataire fasse part au locateur qu'il entend quitter les lieux.

---

964 Hough c. Les Héritiers d'Eve Gagnier, J.L. 87-2 (R.L.).

965 Succession Céline Gauthier-Lavoie c. Domaine des Grands Boulevards, R.L. Qué., # 18-83-11-007 G, 2 mars 1984, Me Marc Bégin. L'avis de trois mois doit être donné après le décès. Cet avis peut être verbal si le mandataire du locateur avoue être au courant.

966 Résidence St-Laurent c. Succession Napoléon Labelle, J.L. 85-47 (R.L.).

La loi ne fait aucune exception quant à la nécessité de l'avis lorsque le locateur désire modifier les conditions du bail ou augmenter le loyer ou lorsque le locataire désire mettre fin au bail[967].

Les avis inhérents au régime de prolongation des baux ont suscité, en jurisprudence, beaucoup de questions. Les conditions de validité des avis et le respect des délais fixés pour leur envoi ont particulièrement fait l'objet de décisions de la part de la Régie.

2.1 Les conditions de validité de l'avis

2.1.1 La nécessité de l'écrit

Tout avis relatif au bail, sauf celui visé à l'article 1651.4, doit être donné par écrit (1651.4 C.c.). Même si le bail liant le locataire et le locateur a été fait sous forme verbale, la Cour n'a d'autre choix que de déclarer nul l'avis qui n'est pas écrit[968].

La jurisprudence a cependant reconnu la validité d'une entente verbale traduisant l'intention des parties quant à l'acceptation d'une augmentation de loyer:

"Par leur entente verbale, les parties avaient réglé leur

---

967 Certaines situations pourraient cependant justifier l'absence d'avis. Cf. Coop. d'habitation Jolibourg c. Chagnon, J.L. 85-69 (R.L.). La Régie a décidé qu'un avis précisant l'augmentation n'était pas nécessaire puisque le bail prévoyait que le loyer de 200 $ passait à 407 $ quand un membre perdait son statut. Voir encore: Villeneuve c. Immeubles Monserrat, R.L. Qué. # 18-86-03-06-027 G, 22 juillet 1986, Me Claire Courtemanche. Le déguerpissement d'un locataire dans le mois de la réception de l'avis du locateur équivalait à un avis de non-renouvellement.

968 Sabrah c. Costanzo, J.L. 85-89 (C.P.); Arsenault c. Drouin, R.L. Qué. # 18-86-01-30-034 G, 26 mars 1986, Me Marc Bégin; Desjardins c. Jolicoeur, R.L. Qué. # 18-86-07-16-003 G, 15 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin; Janico Inc. c. Ducharme, [1976] D.C.L. 98. Bien qu'un bail soit à durée indéterminée, il est nécessaire de faire parvenir à l'autre partie un avis écrit afin d'en modifier les conditions. La présentation au locataire de chèques postdatés au montant du nouveau prix du loyer demandé ne constitue pas un avis écrit. Le locataire était donc en droit de ne pas payer l'augmentation demandée; Immeubles Prospérité c. Boudreau, [1981] D.R.L. 145. L'avis doit être écrit pour éviter toute surprise aux parties.

> litige quant à l'augmentation de loyer, et l'entente constitue une transaction au sens de l'article 1918 du Code civil. Rien dans la loi n'exige que l'entente soit écrite, puisque le consentement mutuel des parties est suffisant pour constituer un contrat. L'entente a scellé définitivement le sort de l'augmentation de loyer, de sorte que le locateur n'était pas tenu de produire de demande de fixation à la Régie"[969].

La loi n'exige pas que l'avis écrit soit signé de la main de l'expéditeur. Il suffit que le nom de ce dernier apparaisse à l'avis. Ainsi une lettre dactylographiée donnant le nom et l'adresse du locateur, mais sans signature, constitue un défaut de forme qui ne rend toutefois pas invalide l'avis d'augmentation[970].

> "Aucune disposition de la loi n'exige la signature manuscrite d'une personne physique pour la validité des actes d'une compagnie. Au surplus, même les articles 1651.4 et 1658.1 C.c., qui régissent la forme et le contenu d'un avis d'augmentation de loyer, n'exigent de signature. Si le législateur, en en réglementant la teneur de façon aussi stricte avait voulu imposer la signature comme condition sine qua non à sa validité, il l'aurait dit"[971]

Le Régie a de même reconnu, dans l'arrêt Dumont c. Sampi, qu'un avis donné par télégramme, donc ne comportant pas de signature manuscrite, est parfaitement valable et légal et n'enfreint aucune disposition de la loi.

> "Les textes législatifs, notamment l'article 74 de la Loi sur la Régie du logement, imposent l'obligation de signer un écrit; il n'en est pas ainsi, ni pour l'avis de reprise de possession, ni pour l'avis d'augmentation du loyer prévu à l'article 1658.1 C.c."[972].

On y précise, de plus, dans cet arrêt que c'est à tort qu'une

---

969 Valois c. Gagnon, J.L. 83-142 (R.L.).

970 Madore c. Guiseppe, R.L. Qué. # 18-83-04-29-013 F, 20 décembre 1983, Me Paul-René Ferland; Lawrence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232.

971 Payette c. Structures métropolitaines du Canada Ltée, J.L. 83-140 (R.L.).

972 J.L. 87-13 (R.L.).

certaine jurisprudence[973] affirme que la signature constitue une formalité essentielle à la validité de l'avis parce que la signature des parties est l'une des formalités de l'écrit sous seing privé. Les avis prévus à 1658.2 et 1658.4 ne doivent pas être considérés comme des actes sous seing privé.

> "[...] il est admis que la preuve d'un écrit se fait à l'encontre de son auteur par sa signature. Celle-ci a généralement pour effet de lui opposer l'écrit; la signature est donc à cet égard un moyen de prouver que l'écrit provient bien du signataire. D'autre part, l'avis d'augmentation ne constitue pas un acte sous seing privé; il ne constitue qu'une offre de loyer et non le contrat car le locataire n'y a pas encore consentie et peut la refuser."
>
> A ce sujet, M. le juge Gagnon écrit dans Lawrence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232:
>
> "Ces définitions (écrit sous seing privé et acte sous seing privé) confirment qu'un écrit non signé ne constitue ni un "acte sous seing privé". Mais elles suggèrent aussi que ces deux termes, sans doute synonymes, supposent au moins deux "parties" signataires. Or, les avis écrits dont nous traitons ici sont essentiellement unilatéraux. Ils n'énoncent que la volonté de leur auteur et ne créent, par eux-mêmes, aucune obligation pour le destinataire. La notion d'acte ou d'écrit sous seing privé paraît donc étrangère à leur nature"[974].

2.1.2 La langue de l'avis

Comme le prévoit l'article 1651.4 C.c., tout avis doit être rédigé dans la même langue que le bail. L'avis qui ne respecte pas cette exigence est inopposable au destinataire, sauf s'il n'en subit aucun préjudice.

La Régie et la Cour provinciale, dans les arrêts Cypihot c. Yeales[975]

---

973 Marion c. Moreau, C.P. no 500-02-030723-832, 12 décembre 1983, Juge B. Desjarlais.

974 Dumont c. Sampi, J.L. 87-13 (R.L.).

975 J.L. 84-70 (C.P.). Vers le 24 février de cette même année, le locateur adresse en français un avis d'augmentation de loyer à sa locataire et le 20 mars il expédie un deuxième avis d'augmentation et de modification de bail en langue anglaise. La locataire répond à ce dernier avis par lettre datée du 23 mars 1983 en réfusant l'augmentation de loyer qui était

et Peacock c. Rioux[976] ont déclaré nul un avis d'augmentation rédigé en anglais alors que le bail était en français.

Par contre, lorsque le bail est en anglais, il semble qu'un avis rédigé en français pourrait être valide. Dans l'affaire Ritter Beauchamp c. Les Habitations Louisbourg Ltée, la Régie s'exprime ainsi:

> "La décision de la Régie, survenue depuis la signature du bail, était en langue française; le locataire pouvait donc avoir des doutes quant à la langue du bail, puisque expiré, la décision rendue en français en tenait lieu.
>
> En outre, il serait contraire à l'esprit de l'article 1651.4 C.c. , des articles 40 et 41 de la Loi d'interprétation et au préambule de la Charte de la langue française de statuer que l'avis du locataire est nul et sans effet pour la seule raison qu'il a été rédigé dans la langue officielle"[977].

La Cour provinciale a confirmé cette position déclarant valide dans l'arrêt Tanguay c. Miller[978], un avis de refus d'augmentation rédigé en français, alors que le bail et que l'avis du locateur était en anglais.

Enfin, lorsqu'un bail est rédigé dans les deux langues officielles, l'avis sera reconnu valide qu'il soit en français ou en anglais[979].

2.1.3 Le contenu de l'avis

---

demandée et en refusant d'accepter un bail à durée mensuelle. La cour considérant que le locateur a respecté les dispositions de l'article 1651.4 du Code civil et qu'il a le 20 mars 1983 expédié un avis d'augmentation de loyer dans la même langue que le bail [rédigé en anglais] accueille l'appel du locateur, annule la décision de la Régie du logement et retourne le dossier à la Régie du logement pour fixation du loyer.

976 R.L. Qué. # 18-83-02-28-009 F, 14 novembre 1983, Me Yvon Besner.

977 J.L. 83-102 (R.L.).

978 J.L. 84-61 (C.P.). Voir aussi Camus c. Cohen, [1982] C.P. 304.

979 126200 Canada Inc. c. Stephen, J.L. 84-77 (R.L.). Même principe dans le cas d'un bail écrit en partie en français et en partie en anglais; Benhamou & Benchimol c. Pantazis, J.L. 85-4 (C.P.).

Le Code civil précise à l'article 1658.1 les mentions obligatoires que doit comporter, sous peine de nullité[980], l'avis d'augmentation de loyer. Ce sont: le nouveau loyer en dollars ou le montant de l'augmentation exprimée soit en dollars, soit en pourcentage du loyer actuel et la durée proposée pour la prolongation, le cas échéant.

Les avis pour être générateurs de droit doivent contenir toutes les informations exigées par la loi afin de pouvoir être opposées à l'autre partie[981]. La jurisprudence exige, de plus, que les avis d'augmentation ne présentent aucune ambiguïté. La jurisprudence a ainsi reconnu la validité de l'envoi par la poste d'un bail en double précisant le prix du loyer demandé et la durée du nouveau bail[982].

Par contre, l'envoi par le locateur d'un bail signé en guise d'avis d'augmentation de loyer n'a pas été considéré comme un avis au sens de 1658.1 C.c.[983], pas plus qu'un avis du locateur informant le locataire que le loyer demeure inchangé, car pour être conforme à 1658.1 l'avis doit nécessairement

---

980 Pour qu'un avis d'augmentation de loyer soit valide, il doit mentionner le montant du loyer qui sera exigé, Entreprises Nanco Ltée c. St-Pierre, [1976] D.C.L. 95 (C.P.). L'avis doit indiquer le montant de l'augmentation, ainsi que les modifications au bail s'il y a lieu, Immeubles Prospérité Ltée c. Boudreau, [1981] D.R.L. 145. La loi n'exige aucune formule rigide et sacramentelle. Il suffit que les mentions obligatoires prévues par le code s'y retrouvent: B.K.S. Properties Ltd. c. Lemieux, [1978] D.C.L. 240; Bolduc c. Théodoros, J.E. 85-979 (C.S.); Investanti Canada Ltée c. Mendelis, [1984] C.S. 439.

981 Casuccio c. Corp. de Gestion de Ste-Foy Inc., J.L. 87-70 (R.L.). En fait, l'avis du locateur du 7 novembre 1984 ne répond à aucun des critères de quelqu'avis que ce soit prévus au Code civil en matière de logement. Cet avis est nul et non avenu, il ne génère aucun droit et ne peut d'aucune façon être opposé au locataire. Celui-ci ne peut se voir reprocher qu'il n'a présenté aucune demande à la Régie du logement, ni opposé quelque refus au locateur. Il n'a aucune obligation de réagir à un avis nul dès le départ. Il risquait par contre de voir ce qui lui est arrivé par la suite.

982 Di Marco c. Roy, J.L. 87-11 (C.P.).

983 Razack c. D'Auteuil, J.L. 84-9 (R.L.); Conto c. Mathieu, J.L. 87-10 (R.L.). Le locataire ne pouvant facilement vérifier s'il y a eu ou non augmentation.

annoncer un changement[984].

L'avis de refus d'augmentation doit être clair et sans équivoque, sinon le locataire est réputé avoir accepté les nouvelles conditions proposées[985]. Une acceptation conditionnelle ne constitue pas un refus au sens de l'article 1658.5 C.c. La Régie n'a pas à débattre de l'intention du locataire ni à interpréter les raisons du non-respect des conditions de l'avis. A propos de l'intention des parties, la Régie a rappelé dans James c. Gingras[986] que le locataire a l'obligation d'aviser le locateur de son intention de quitter les lieux, à défaut de quoi il est réputé avoir accepté le nouveau loyer ou les nouvelles conditions. En l'espèce, le locataire, en retournant l'avis de modification sans compléter la section "Acceptation" ou même en la raturant n'a pas manifesté son intention de quitter les lieux à la fin du bail comme le prescrit le code. La réponse du locataire peut être interprétée tout au plus comme un refus d'augmentation mais ne peut équivaloir à un avis de départ.

La Régie a encore déclaré invalide un avis de refus d'augmentation inscrit au dos d'un chèque[987].

2.1.4 Les parties à l'avis

L'avis est généralement envoyé par une partie qui a, elle-même, signé le bail. Lorsque la personne qui envoie l'avis n'est pas le locateur ou le

---

984 Forcier c. Société Immobilière Lunebourg, J.L. 84-50 (R.L.). La Cour provinciale a infirmé cette décision, non pas quant au principe, mais quant aux faits puisque l'avis annonçait bel et bien un changement. J.E. 85-193 (C.P.).

985 Légaré c. Hébert-Normandin, J.L. 87-20 (R.L.). Si la cour estime que l'avis ne comporte aucune ambiguïté, elle ne peut l'annuler; Steinwold c. Gestion Yalzeal Inc., J.E. 85-541 (C.P.).

986 R.L. Qué. # 18-83-03-01-010 P, 28 mai 1984, Me Louis Levasseur.

987 Placements Bord-du-Lac Enr. c. Harfield, J.L. 84-8 (R.L.). A l'endos de son chèque, le locataire a inscrit: "A la R.L.Q. et au proprio demande pour 83-84 la fixation du loyer moins 30% du loyer de 82-83 pour les raisons suivantes [...]". La Régie a considéré nul cet avis. Roussel c. Groupe Chamonix, R.L. Qué. # 18-83-11-10-007 G, 10 mai 1984, Me Raymonde Beaudoin.

locataire lui-même, cette personne doit être investie d'un pouvoir de représentation[988]. Le mandat doit être clair et non-équivoque pour que l'avis soit valide[989]. Ainsi, l'avis d'augmentation de loyer donné par une compagnie autre que le véritable locateur ne saurait être valide même si les locataires y ont répondu par mesure de prudence[990]. De même, un avis refusant une augmentation de loyer dont l'accusé de réception est signé par l'ancien concierge de l'immeuble doit être déclaré nul[991].

La Régie n'a même pas reconnu la validité du mandat domestique:

> "Elaborant sur la question du mandat domestique, le tribunal juge que les dispositions du Code civil ne sont pas assez larges pour couvrir le présent cas. S'il est vrai que l'époux qui contracte pour les besoins courants de la famille engage également son conjoint pour le tout, on ne peut pas dire que celui qui a contracté avec l'un des époux peut s'adresser à l'autre pour réclamer des modifications au contrat.
>
> De plus, la présomption du mandat pour représenter l'autre époux ne joue que si l'époux concerné est dans l'impossibilité de manifester sa volonté, ce qui n'est pas le cas présentement"[992].

L'avis pour être valide doit identifier clairement la personne à qui il est adressé. Dans L'archer et Durand c. Immeubles Val Michel Inc., le régisseur constatant que l'avis d'augmentation envoyé aux deux locataires portait la mention "et/ou" (ce qui semblait corroborer les explications de M. Pierre Durand à l'effet qu'il avait avisé qu'il comptait partir) conclut que l'avis, devant être interprété de façon restrictive, ne s'adressait en l'espèce

---

988 Voir sur cette question: P.-G. JOBIN, "Résiliation et renouvellement du bail conclu avec plus d'un locataire: le difficile ménage à trois", (1987) 66 R. du B. Can., 305, p. 334.

989 Lawrence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232; Immeuble 5080 Circle Bd. Inc. c. Mineault, J.L. 85-111 (R.L.).

990 Immeuble 5150 Queen Mary Inc. c. Michaud, J.L. 85-7 (R.L.).

991 Bouchard c. Société Dupa Ltée, R.L. Qué. # 18-86-11-04-015 G, 3 juin 1987, Me Marc Bégin.

992 Laquerre c. Dormeley, J.L. 84-63 (R.L.) et P.-G. JOBIN, loc. cit., p. 334. Principe confirmé dans Gomes et al. c. Azevedo, J.L. 87-122 (R.L.).

qu'à M. Yves L'Archer[993].

La procédure à suivre lorsqu'il y a plusieurs locataires ayant signé le même bail peut soulever des difficultés. Si les colocataires se sont engagés conjointement et solidairement, la signature d'un seuf suffit pour que l'avis de non-renouvellement soit valide[994].

Dans l'hypothèse où au moment du renouvellement du bail, deuxlocataires adopteraient des positions différentes: l'un se prévalant de l'option de renouvellement et l'autre optant plutôt pour le non-renouvellement, il faudrait reconnaître au locataire qui désire demeurer dans les lieux le droit à la prolongation du bail. Toutefois, ce locataire serait entièrement tenu au prix du loyer convenu entre les parties ou fixé par le Régie et non seulement à sa part, si son obligation antérieure était une obligation divisible[995].

Dans le cas d'avis d'augmentation de loyer ou d'avis de modification de la durée ou d'une autre condition d'un bail signé par plus d'un locataire, il apparaît que l'opposition d'un seul des locataires suffit à forcer le locateur à soumettre le dossier à la Régie pour qu'elle tranche la question[996].

2.1.5 Les modes d'expédition et la réception de l'avis

Rien au Code civil ne stipule qu'un avis doit être envoyé par poste recommandée. Il est clair cependant qu'il appartient à l'expéditeur de faire la preuve de cet envoi, d'autant plus que l'expression "donner un avis" a été

---

993 R.L. Qué. # 18-86-01-28-012 G, 23 juillet 1986, Me Marc Bégin.

994 Loranger c. Audet et al, J.L. 84-85 (R.L.).

995 P.-G. JOBIN, "Résiliation et renouvellement du bail conclu avec plus d'un locataire: le difficile ménage à trois", (1987) 66 R. du B. Can., 305, p. 337 et s.

996 Oznaga c. Alie, J.L. 87-15 (R.L.).

> "Devant cette nouvelle situation à laquelle il fait face, le locataire doit jouir de toutes les options qui lui seraient ouvertes normalement: quitter les lieux, y rester en contestant l'augmentation de loyer demandée ou en l'acceptant purement et simplement".

interprétée comme impliquant la réception dudit avis:

> "Il faut se rappeler que le locateur a l'obligation de faire parvenir l'avis au locataire et que c'est à lui qu'incombe le fardeau d'en faire la preuve. C'est donc à lui de prendre les dispositions nécessaires, surtout en vue de prouver la réception. Ce n'est pas à la boîte aux lettres ni au logis que la signification doit ou peut être faite, mais à la personne (article 78 C.p.c.) qui doit attester elle-même sa livraison et sa réception par sa signature quand elle est présente ou par une personne responsable, si elle est absente. C'est là la pratique des choses si le courrier est recommandé ou certifié"[997].

Dans le cas d'un avis d'augmentation de loyer, il appartient donc au locateur de prouver que le locataire a reçu cet avis dans les délais requis[998]. Ainsi, s'il n'y a pas réception de l'avis, le locateur ne saurait invoquer prolongation automatique du bail selon les conditions de l'avis; la présomption d'acceptation des conditions dont le locataire n'a pas pris connaissance ne peut s'appliquer, car pour ce faire, il doit y avoir réception de l'avis d'augmentation[999].

Cette obligation vaut aussi pour le locataire. Ainsi, même si un locataire prétend que l'administrateur de l'immeuble lui aurait dit d'ignorer l'avis d'augmentation, le locataire doit faire la preuve du retrait de l'avis

---

997 Harper c. F.D.L. Compagnie Ltée, J.L. 83-123 (C.P.). Le locateur ne peut se contenter de prouver qu'il a envoyé l'avis, il doit en prouver la réception par le locataire pour que 1658.5 C.c. s'applique; Melthert c. Leclerc, J.L. 85-107 (R.L.). "Donner un avis implique la réception de cet avis par la locataire"; Cloutier c. Complexe immobilier ASLK Ltée, R.L. Qué. # 18-86-07-29-003 G, 3 septembre 1986, Me Claire Courtemanche; Schaan Properties Ltd. c. Lucassion, [1979] C.P. 147; Tremblay c. St-Pierre, J.L. 83-115 (R.L.); G. D'addario c. McLean, J.L. 87-130 (R.L.); Blanchette c. Sips Enr., R.L. Qué. # 18-86-03-17-012 G, 7 janvier 1987, Me Marc Bégin. Le seul envoi n'est pas suffisant, le locataire doit recevoir l'avis. Le nouveau locateur a envers le locataire des droits et obligations résultant du bail. Etant donné que ni l'ancien, ni le nouveau locateur n'ont fait une signification valable, le bail est renouvelé aux mêmes conditions pour une autre année.

998 Couillard c. Dupré, R.L. Qué. # 18-86-09-18-012, 4 février 1987, Me Raymonde Beaudoin; voir aussi Immeubles S.I.B. c. Wazen, [1979] D.C.L. 123.

999 Melchert c. Leclerc, J.L. 85-107 (R.L.).

d'augmentation du locateur[1000].

La partie sur laquelle repose le fardeau de preuve peut s'en décharger en produisant le récépissé de recommandation. Cette production fait présumer que l'avis a été expédié et reçu le jour de l'oblitération postale.

> "Le locateur a valablement fait sa preuve en produisant le récépissé de recommandation. Il revenait donc au locataire de faire la preuve qu'il n'avait pas reçu l'avis en question. En l'absence d'une telle preuve, le locataire doit faire bénéficier le locateur de la présomption prévue à l'article 2 des règlements de procédure de la Régie qui dit que le locataire est présumé avoir reçu l'avis à la date de sa mise à la poste"[1001].

Cette présomption n'est cependant que relative et peut être combattue par tous les moyens y compris la preuve testimoniale[1002]. Ainsi un locataire a été admis à prouver qu'il n'a pu aller à temps au bureau de poste en raison d'un horaire fort chargé[1003] ou encore qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en ne retardant pas indûment la réception de son courrier[1004].

1000 Louisbourg Inc. c. Morin, R.L. Qué. # 18-86-04-29-032 V, 8 mai 1987, Me Gérald Bernard et Gilles Joly.

1001 Placements Rockhill Ltée c. Kefsisaff, J.L. 84-30 (R.L.).

1002 Melchert c. Leclerc, J.L. 85-107 (R.L.) précise: "La réception peut se prouver de plusieurs façons, soit notamment en invoquant l'article 2 du Règlement de procédure, soit en s'en remettant aux présomptions de faits (art. 1238 C.c.), mais il ne peut certainement pas prouver réception de cet avis s'il en exhibe l'enveloppe qui lui a été renvoyée par la poste avec la mention "non réclamée"; ce fait suffit pour mettre de côté toutes les présomptions possibles de réception". D'addario c. McLean, J.L. 87-130 (R.L.). Ce n'est qu'à défaut d'une autre preuve que la présomption de l'article 2 sera acceptée.

1003 Progestion c. Montorir, J.L. 84-58 (C.P.).

1004 Shoel et Epstein c. MacDonald, J.L. 83-33 (R.L.). La production du récépissé de la poste fait présumer que l'avis a été expédié et reçu le jour de l'oblitération postale. Cependant, la locataire a réussi à repousser cette présomption en démontrant qu'elle a reçu l'avis hors délai et qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable, en ne retardant pas indûment la réception de son courrier.

Plusieurs décisions de la Régie[1005] renvoient à la présomption que crée l'article 2 du Règlement sur la procédure devant la Régie[1006]. Ces décisions reconnaissent toute l'applicabilité de la présomption de l'article 2 en ce qui a trait aux avis que doivent se donner le locateur et le locataire.

On ne saurait, toutefois, ignorer l'affaire Harper c. F.D.L. Compagnie Ltée où la Cour provinciale restreint l'application de cette présomption:

> "Alors que l'article 2 du Règlement concerne surtout les avis devant être donnés par les parties à la Régie et par celle-ci aux parties, il en va bien autrement lorsqu'il s'agit des avis que doivent se donner le locateur et le locataire quant il s'agit de la prolongation du bail et de l'augmentation et de la fixation du loyer. C'est le Code civil qui en fixe la nature, la teneur et les délais"[1007].

Dans le cas, par exemple, d'avis d'augmentation du loyer ou d'avis de refus, on abandonnerait la présomption de droit de l'article 2 pour ne s'en remettre qu'à une présomption de faits. En pratique, cependant, vu l'état de la jurisprudence, cela ne conduirait pas à des résultats différents.

De plus, cette question n'est peut être qu'un faux débat puisque le Règlement sur les mentions obligatoires du bail, de l'écrit, et de certains avis prévus au code[1008] stipule qu':

1005 Melchert c. Leclerc, J.L. 85-107 (R.L.); Dionne c. Fortin, R.L. Qué. # 18-86-01-15-016 G, 18 mars 1986, Me Raymonde Beaudoin. Il a été démontré que l'avis d'augmentation du locateur a été envoyé par courrier recommandé, mais que le locataire ne l'a pas reçu. Il est vrai que la présomption de l'article 2 du Règlement joue dans un tel cas, mais cette présomption n'est pas irréfragable et en l'espèce le locataire a prouvé à la Régie que l'avis ne lui était jamais parvenu et que c'est en fait l'ancien locateur qui, par retour du courrier, en a eu possession. Même idée énoncée dans Shoel et Epstein c. MacDonald, J.L. 83-33 (R.L.); Samson c. Le Groupe Chamonix Enr., R.L. Qué. # 18-83-05-04-001 F, 2 mai 1984, Me Louis Levasseur; Dorr c. Soc. de construction Belvoir Inc., R.L. Qué. # 18-83-11-09-002 G, 10 août 1984, Me Raymonde Beaudoin. En l'absence de preuve par le locataire de la date de réception de l'avis d'augmentation, le tribunal doit présumer qu'il l'a reçu à la date d'expédition.

1006 R.R.Q., c. R-8, r. 3, article 2: "Tout avis expédié par la poste est présumé expédié et reçu le jour de l'oblitération postale".

1007 J.L. 83-23 (C.P.).

1008 R.R.Q., c. R-8.1, r. 2.

"on présume qu'un avis a été expédié et reçu le jour de l'oblitération postale, s'il a été envoyé par la poste".

L'envoi de l'avis par courrier recommandé demeure une formalité utile, mais elle n'est pas obligatoire. Ainsi, un locataire malade qui n'a pu se rendre au bureau de poste mais qui prouve que le locateur a reçu les clefs du logement qu'il lui a fait parvenir de même que le télégramme confirmant le non-renouvellement du bail, est déchargé de son fardeau de preuve[1009].

Le locataire, de même que le locataire engageraient toutefois leur responsabilité s'ils se montrent négligents à recevoir l'avis qui leur est destiné. Dans Turenne c. Bourderon, la Cour provinciale a reconnu que le locataire devait user de diligence normale pour prendre connaissance de tout avis de son cocontractant, soit en autorisant son épouse à ouvrir son courrier pour l'informer du contenu, soit en donnant instruction d'expédier le courrier à sa nouvelle adresse, soit en informant le locateur de cette nouvelle adresse durant son absence.

A défaut, le locataire fait preuve de négligence et ne peut plus alléguer son absence pour justifier une demande de prolongation de délai[1010].

Il en serait de même du locateur qui ne prend pas tous les moyens possibles pour couvrir l'irrégularité de son avis, sachant que son locataire ne l'a pas reçu[1011].

La Régie ne reconnait cependant pas à un locateur le droit d'envoyer, sans justification légale, un deuxième avis qui annulerait le premier[1012].

1009 Schaan Properties Ltd. c. Lucassian, [1979] C.P. 417.

1010 George c. Lafayette, J.L. 87-111 (C.P.).

1011 Fisher c. Kosmos, J.L. 85-108 (R.L.).

1012 Biron c. Delage et O'Donnell, J.L. 85-84 (R.L.). Il lui est toujours loisible durant le mois qu'il a, suite à la réception du refus, de s'entendre avec le locataire mais il ne peut recommencer le processus par l'envoi d'un deuxième avis qui annulerait le premier sans justification légale.

Dans Raoul Blouin Ltée c. Pentecost[1013], la Régie a décidé que si le locateur voulait faire reconnaître la validité du deuxième avis qu'il avait envoyé au locataire, il fallait d'abord faire annuler le premier pour cause d'erreur (991 C.c.).

L'avis dûment complété et expédié ne saurait produire d'effet s'il n'est pas envoyé dans les délais requis.

2.2 Le respect des délais

2.2.1 Les délais prévus aux articles 1658.1, 1658.4 et 1658.8

On retrouve à l'article 1658.8 C.c. les délais auxquels sont soumis les avis prévus aux articles 1658.1, 1658.4 C.c.. Un avis envoyé prématurément sera déclaré invalide[1014], au même titre qu'un avis expédié hors délai[1015].

> "En effet, les articles 1657 et 1658.1 du Code civil consacrent la préservation des conditions du bail pendant

---

1013 J.L. 85-82 (R.L.). Voir encore Guénette c. Durand, J.L. 83-66 (R.L.); M. St-Amant c. V. Paszuk, J.L. 87-112 (R.L.). On ne peut reconnaître la validité d'un deuxième avis lorsque cet avis est précédé d'une entente (même verbale) entre les parties.

1014 Coop. d'habitation Beausoleil c. Hogan, J.L. 85-72 (R.L.). Un avis de modification peut être envoyé trois mois avant la fin du bail, mais ce délai ne peut dépasser 6 mois. Ici, l'avis était prématuré 1658.8 C.c.; Battisti c. Lebeuf, R.L. Qué. # 18-83-04-12-008 F, 27 janvier 1984, Me Raymonde Beaudoin. Lorsque le bail est de moins de 12 mois, l'avis d'augmentation de loyer doit être donné au moins un mois avant l'arrivée du terme, mais il peut être donné dans un délai qui excède le double du délai ainsi prévu. En l'espèce, le bail est donc prolongé de plein droit étant donné que l'avis du locateur est non-conforme à 1658.8 C.c.; Westbrook Apts c. Romero, J.L. 87-129 (R.L.); Pépin c. Dallaire, R.L. Qué. # 18-86-02-12-065, 23 mai 1986, Me Raymonde Beaudoin. Bail d'une chambre. Un préavis écrit ne peut mettre fin au bail prématurément, soit avant son expiration (1658.8 C.c.). L'avis de 10 jours met fin au bail à son expiration et non en cours de bail.

1015 Mercier c. Sentenne et Gravel, J.L. 84-112 (C.P.). Décision de la Cour Provinciale infirmant la Régie. Suite au décès du locateur, l'un des acheteurs éventuels a fait signer au locataire un bail pour l'année et une augmentation de loyer, mais celle-ci a été jugée non valide, car le locateur n'a pas envoyé l'avis dans les délais prévus à 1658.8 C.c.; Murdaca c. Ouellette, [1979] D.C.L. 203. Un avis hors délai est tout simplement nul.

> toute sa durée et ne permettent des modifications qu'en des temps précis et sous des conditions spécifiques. N'ayant pas attendu le délai requis à l'article 1658.8 C.c. pour procéder à des changements d'une condition du bail, le locateur manquait à l'obligation que lui impose l'article 1604 paragraphe 3 du Code civil."[1016]

Ces délais prescrits par la loi sont d'ordre public. Toute clause dans un écrit ou dans un bail ayant pour effet de déroger à ces délais sera déclarée inopérante (1664 C.c.)[1017]. Rien n'empêcherait cependant des parties d'accepter, d'un commun accord, de mettre fin à un bail en observant des délais différents. Dans Henka Inc. c. Gagnon, la Cour provinciale s'exprime ainsi en vertu de l'ancien article 1661 C.c.:

> "Les parties étaient liées par un bail de onze mois et, suivant l'article 1661 du C.c., le locateur comme le locataire, pouvait y mettre fin par un avis d'un mois. Or, dans les circonstances, bien que l'avis du locateur comme celui du locataire ait été donné dans un délai qui excède le double de celui fixé par le Code, le Tribunal est d'avis que les parties ont manifesté clairement leur intention de mettre fin au contrat, ce qui, suivant l'article 1022 du Code, ne nécessite aucun avis. Il ne fait aucun doute que le bail, comme tout autre contrat, peut être résilié avant son expiration, si telle est la commune intention des parties. Le Tribunal considère donc que les délais fixés par l'article 1661 sont à l'avantage exclusif de la partie à laquelle l'avis est destiné. Ainsi, comme le locataire a lui-même renoncé au délai qui était en sa faveur, le demandeur ne peut se plaindre d'avoir connu plus tôt la décision du locataire, car cet empressement lui permettait d'entreprendre plus rapidement les démarches de relocation"[1018].

2.2.2 Les délais prévus aux articles 1658.5, 1658.6 et s.

1016 De Nobili c. Candruvest Trust, [1981] D.R.L. 207.

1017 R.M.L. Realty Corp. c. Cochrane, J.L. 83-56 (R.L.) et Amberman c. Flanders, [1975] D.C.L. 77. Les commissaires sont d'avis que les avis prévus au Code civil ont priorité sur toute entente entre les parties. On doit donc considérer l'avis de trois mois prévu à l'article 1660 du C.c. plutôt qu'une clause du bail qui stipulait un avis de quatre mois.

1018 J.E. 80-530 (C.P.).

Le locataire qui désire contester une modification au bail qu'elle soit importante ou secondaire en autant qu'elle n'est pas futile n'a d'autre choix que de s'en remettre aux prescriptions de l'article 1658.5 C.c.[1019].

Le délai de réponse du locataire à l'avis d'augmentation de loyer ou de modification des conditions du bail a soulevé plusieurs questions qui ont été portées devant la Régie. Celle-ci a déterminé que le point de départ de l'avis prévu à l'article 1658.5 C.c. est le jour de la réception de l'avis du locateur.

> "Vu les dispositions de l'article 1658.5 C.c., c'est dans le mois qui suit la réception de l'avis du locateur que le locataire doit aviser ce dernier qu'il quitte le logement ou qu'il refuse l'augmentation ou la modification demandée, sinon il est réputé avoir accepté la modification demandée"[1020].

Plusieurs décisions de la Régie ont confirmé ce point de départ[1021] et précisé en outre les conséquences du non-respect du délai d'un mois prévu à l'article 1658.5 C.c.[1022].

1019 Société Immobilière Lunebourg Inc. c. Forcier, J.E. 95-193 (C.P.).

1020 Dubois et al. c. Goulet, J.L. 84-111 (C.P.).

1021 Melchert c. Leclerc, J.L. 85-107 (R.L.). Il doit en effet y avoir réception de l'avis d'augmentaion pour que les dispositions des articles 1658.5 C.c. soient opérantes; l'article 1658.1 C.c. lui crée l'obligation de donner un avis au locataire s'il veut augmenter le loyer ou changer quelque condition du bail; par contre, le locataire qui n'a pas reçu l'avis peut éviter la prolongation du bail en donnant lui-même un avis à cet effet (art. 1658.4 C.c.); d'autre part, s'il reçoit l'avis, il a un délai d'un (1) mois pour y donner suite (art. 1658.5 C.c.). [...]; Dionne c. Fortin, R.L. Qué. # 18-86-01-15-016 G, 18 mars 1986, Me Raymonde Beaudoin. C'est la réception de l'avis qui sert de point de départ au calcul de l'avis (1658.5 C.c.); Appartements Haut-Bois c. Moreau et al., J.L. 85-83 (R.L.). En vertu de 1658.5 C.c. le délai accordé aux locataires pour répondre à l'avis ne commence à courir qu'à la date de réception dudit avis par les locataires. En l'espèce, la preuve révèle que les locataires ont respecté le délai d'un mois prévu à 1658.5 C.c. et que leur avis est donc valide.

1022 Girard et Claude Légaré Inc. c. Bernier, [1981] D.R.L. 102. L'avis du locataire en réponse à l'augmentation de loyer a été refusé parce qu'il était hors délai. Le bail a donc été renouvelé aux conditions du

Quant au délai prévu à l'article 1658.6 C.c. pour permettre au locateur de s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas faire statuer sur la durée ou la modification du bail, il a été jugé dans Drouin c. R. Lacroix Inc.[1023], que c'est au tribunal qu'il appartient de se prononcer sur le respect ou le non-respect d'un délai.

Il est à remarquer qu'une demande de fixation par le locateur n'implique pas une renonciation au droit d'invoquer le défaut du locataire de répondre à l'avis d'augmentation dans le délai prévu.

Pour ce qui est des autres dispositions du code prévoyant un délai d'un mois, ce sont les mêmes principes qui s'appliquent mutatis mutandis[1024].

2.3 La prolongation des délais

2.3.1 Le droit à la prolongation des délais

L'article 1664 C.c. est impératif. Les avis doivent être conformes

---

locateur. A noter que les délais sont de quantième à quantième; Ouellet c. Soc. de construction Belvar Inc., R.L. Qué. # 18-83-11-09-003 G, 10 août 1984, Me Raymonde Beaudoin. Un avis de refus envoyé le 29 mars, en réponse à un avis d'augmentation du 28 février est hors délai; Hearn c. Bourget, Bourget, Fréchette, R.L. Qué. # 18-86-07-08-010 G, 29 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. L'absence de réponse à un avis d'augmentation produit les mêmes effets qu'un avis de refus jugé hors délai, c'est-à-dire prolongation du bail aux conditions proposées par le locateur.

1023 R.L. Qué. # 18-83-02-23-033 F, 19 octobre 1983, Me Paul-René Ferland.

1024 Simon c. Immeubles G.U.D. Enr., R.L. Qué. # 18-83-07-11-002 F, 1 décembre 1983, Me Louis Levasseur. A la suite d'une décision rejetant la résiliation de bail du locateur en date du 17 août 1982, celui-ci introduit, le 28 septembre 1982, une demande de fixation de loyer en vertu de l'article 1658.9 C.c. En l'espèce, le tribunal est d'opinion que le délai à l'intérieur duquel le locateur peut introduire sa demande de fixation est le mois suivant l'expiration du délai d'appel (mois de la décision définitive). Il est à noter que le locateur ne s'était pas prévalu de son droit d'appel. Le locataire avait donc jusqu'au 17 octobre 1982 pour introduire sa demande. L'objection quant à l'introduction tardive de la demande est donc rejetée.

aux règlements et à la loi[1025]. Cependant, l'article 59 de la Loi de la Régie prévoit que la Régie peut pour motif raisonnable prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave[1026]. La jurisprudence n'interprète toutefois pas de façon unanime cet article 59 de la Loi de la Régie. En effet, deux courants s'opposent, l'un favorisant l'interprétation restrictive de l'article 59 et refusant la prolongation d'un délai dans le cas d'avis prévus au Code civil, l'autre considérant que l'article 59 s'applique non seulement aux délais de procédure devant la Régie mais également à ceux du Code civil.

Dans un arrêt récent, Héleine c. Place Concorde[1027], le juge Gilles Bélanger de la Cour provinciale, se prononce en faveur d'une interprétation large de l'article 59. Il confirme la position de la Régie[1028] dans cette affaire et mentionne "que c'est une erreur de croire que l'article 59 s'applique seulement aux délais de procédure devant la Régie et non aux délais du Code civil. En vertu de l'article 28 par. 2 de la Loi de la Régie, la Régie est devenue le tribunal chargé de la procédure de révision du bail prévue aux articles 1658.1, 5, 6, 1658.15 à 17 C.c. et toutes ces procédures au sens du chapitre IV de la Loi sur la Régie du logement".

La Cour provinciale dans cet arrêt souligne de plus "qu'aucune disposition de la loi ou du bail ne justifie le tribunal de considérer les

---

1025 Archambault c. Lupien, [1981] D.R.L. 269; Cie Cascade Enr. c. Soucy, [1979] D.C.L. 44 (basée sur l'ancien article 1661 C.c.). L'envoi de l'avis d'augmentation de loyer doit respecter les délais prévus au code, sous peine de nullité; Amberman c. Flanders, [1975] D.C.L. 77 et Caron c. Lavoie, [1976] D.C.L. 79. (basés sur l'ancien article 1660 C.c.).

1026 Article 59. La Régie peut, pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave.

1027 [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.).

1028 Voir également une autre décision de la Régie reconnaissant implicitement cette position. R.L.M. Realty Corp. c. Cochrane, J.L. 83-56 (R.L.). La Régie ne peut faire sienne l'opinion voulant qu'une erreur professionnelle constitue un motif raisonnable au sens de l'article 59, étant donné que c'est la partie elle-même qui en subira un préjudice bien qu'elle ait agi avec diligence. L'"impossibilité d'agir plus tôt" dont parle la Cour suprême dans l'arrêt Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mgf. Ltd. [1978] 2 R.C.S. 516 ne peut s'appliquer ici à la partie, puisqu'elle a agi.

délais des articles 1658.1, 5, 6 c.c. comme étant de forclusion quand nulle déchéance du droit à la révision n'est prononcée contre le locateur ou le locataire pour défaut de les respecter. C'est une question d'adjudication judiciaire"[1029].

D'autres décisions de la Cour provinciale appuient également cette interprétation. Déjà dans l'arrêt Turenne c. Gagné[1030], le juge Bernard Desjarlais prenait position pour une prolongation possible des délais de procédure du Code civil en affirmant "qu'en ce qui concerne la demande de prolongation de délai, en l'espèce, le dossier devait être renvoyé devant la Régie pour que celle-ci en détermine la recevabilité".

Ce même juge a affirmé de nouveau, dans l'affaire Rioux c. Les Immeubles Di Poli Ltée, que l'article 59 de la Loi de la Régie s'appliquait à tous les délais.

> "La jurisprudence et les auteurs ne s'accordent pas sur la portée de l'article 59 et cette Cour n'a aucune raison de ne pas continuer à faire l'application de cet article à tous les délais quels qu'ils soient car le législateur lorsqu'il a adopté une Loi de 146 articles connue comme étant le Chapitre 48 des Lois du Québec pour l'année 1979 procédait à l'étude de tous les délais, tant ceux du Code civil que les autres puisque les articles 1 à 108 s'adressent à la Régie du logement et les autres au Code civil et autres dispositions législatives.
>
> Au surplus, en adoptant cette Loi le législateur faisait disparaître deux articles permettant la prolongation des délais, l'une dans le Code civil: l'article 1661, l'autre dans la Loi de conciliation: l'article 59, qui doit

---

1029 [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.), p. 1271.

1030 [1981] D.R.L. 257. Le locataire a reçu l'avis en dehors des délais impartis pour y répondre, mais a demandé d'être relevé de son défaut. Les articles relatifs à l'expédition et à la réception se complètent et doivent s'interpréter les uns par les autres. Considérant que la résiliation est fondée sur le fait que le locataire n'a pas donné suite à l'avis d'augmentation, la décision est annulée et on demande à la Régie de se prononcer sur la demande de prolongation de délai déposée par le locataire. Voir aussi Progestim Inc. c. Michel Gregheur, C.P. Mtl. no 02-035374-821, citée dans Investissement et gestion A. Brixi Ltée c. A. Abramovitch, J.L. 87-91 (C.P.).

s'appliquer à tous les délais"[1031].

Par contre certaines décisions défendent l'opinion contraire. Parmi ces décisions, on retrouve un jugement de la Cour supérieure de 1983[1032], de même qu'un jugement de la Cour provinciale[1033], tous deux non rapportés, mais cités par le juge André Quesnel dans Investissement et gestion A. Brixi Ltée c. A. Abramovitch[1034]. Dans cette affaire, le juge A. Quesnel rappelle que l'article 59 de la Loi de la Régie fait partie du chapitre IV de ladite loi, chapitre intitulé "Procédure devant la Régie. Etant donné que le législateur n'a pas fait de distinction entre les délais du Code civil et les délais mentionnés dans ladite loi, il n'y a pas lieu d'introduire à l'article 59 une notion qu'il ne contient pas. L'article 1658.5 C.c., conclut-il, a fait disparaître un pouvoir qu'avait un juge de la Cour provinciale de prolonger un délai dont le locateur devait tenir compte dans l'exercice de ses droits[1035]. On ne saurait donc invoquer l'article 59 pour faire renaître un droit disparu ou en créer un qui n'est pas spécifiquement mentionné dans le texte.

Une autre décision de la Cour provinciale, Gagnon c. Deschênes[1036],

---

1031 J.L. 87-54 (C.P.). Voir encore: Société Immobilière Parc Samuel Holland Inc. c. St-Pierre, J.E. 88-520 (C.P.). Il s'agissait en l'espèce du délai de 30 jours qu'a un locataire pour répondre à l'avis de renouvellement.

1032 Vineberg c. Régie du logement et al., C.S. Mtl. no 05-001663-838, 2 mai 1983, J. Bernard Gratton.

1033 H. Audren c. Laurent Lemire et al., C.P. Mtl. no 02-034553. Voir encore Cohen c. Sonia Gaon et Régie du logement, C.P. Mtl. no 500-02-036787-823.

1034 J.L. 87-91 (C.P.).

1035 L'ancien article 1661 C.c. qui a été remplacé à l'occasion de l'adoption de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, donnait à un juge en chambre de la Cour provinciale le pouvoir de prolonger le délai requis pour donner un avis d'augmentation ou un avis de non-renouvellement de bail. Cet avis d'augmentation était donc un droit conféré au locateur qui devait l'exercer dans un délai imparti.

1036 [1985] C.P. 339. La Cour a cependant étudié l'ensemble de la jurisprudence présentée par les parties; sans se prononcer sur cette question de juridiction, la Cour tient toutefois à mentionner qu'elle a tendance à partager l'opinion de l'honorable juge Bernard Gratton dans l'arrêt Vineberg c. Régie du logement et al., C.S. Mtl. no 05-001663-838, 2 mai 1983.

portant cependant sur une demande de prolongation du délai pour envoyer l'avis de six mois requis pour la reprise de possession en vertu de l'article 1659.1 C.c., ne se prononce pas directement sur le pouvoir de la Régie d'accorder ou non une prolongation de délai lorsque celui-ci est fixé par le Code civil, mais émet néanmoins l'opinion que la Régie n'aurait pas cette juridiction[1037].

A ces décisions s'ajoutent certaines décisions de la Régie du logement[1038]. Bien que chacun de ces courants jurisprudentiels puisse être défendu, nous sommes d'avis que les derniers arrêts de la Cour provinciale[1039] qui donnent de l'article 59 une interprétation large devraient définitivement fixer la jurisprudence. Nous croyons comme l'exprime M. le juge B. Desjarlais, dans l'arrêt Rioux[1040] que l'article 59 de la Loi de la Régie s'applique à tous les délais quels qu'ils soient et que si l'article 1661 C.c. n'a pas été repris c'est que les pouvoirs accordés aux juges de la Cour provinciale ont été donnés à la Régie et se retrouvent dans la loi instituant la Régie du logement.

1037 [1985] C.P. 339, juge Guy Pinsonnault, p. 342. En l'espèce, la prolongation de délai a été refusée parce que l'avis de 6 mois a été considéré comme une formalité obligatoire plutôt que comme un avis. Le délai ne pouvait être diminué.

1038 Drouin c. Lacroix, R.L. Qué. # 18-83-02-23-033 F, 14 octobre 1983, Me Paul-René Ferland. Le régisseur citant l'arrêt de la Cour provinciale Cohen c. Sonia Gaon, C.P. Mtl. no 500-02-036787-823, écrit:

> "Par ailleurs, le soussigné fait sien le jugement de M. le juge Raymond Pagé de la Cour provinciale à l'effet que les seuls délais que le régisseur peut étendre ou relever une partie des conséquences de son défaut de les respecter sont ceux de la Loi instituant la Régie du logement".

> Jong c. Les Habitations Louisbourg, J.L. 83-39 (R.L.). Le délai prévu à l'article 1658.5 C.c. n'est pas, de par sa nature, susceptible de prolongation comme l'est un délai de procédure. L'expiration du délai prévu à cet article crée des obligations pour les parties et établit le droit entre elles. Sauf interruption ou suspension de la prescription, le tribunal ne peut altérer ainsi les actes juridiques qui découlent des gestes ou de l'omission des parties, à moins qu'il ne s'agisse d'une cause de rescision de contrat. Le délai de l'article 1658.5 C.c. est donc bien plus qu'un simple délai de procédure que vise l'article 59; Katz c. Friedman, J.L. 87-55 (R.L.).

1039 Rioux c. Les Immeubles Di Poli Ltée, J.L. 87-54 (C.P.); Société Immobilière Parc Samuel Holland Inc. c. St-Pierre, J.E. 88-520 (C.P.); Héleine c. Place Concorde, [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.).

1040 J.L. 87-54 (C.P.).

Cette interprétation nous apparait, en outre, plus conforme aux décisions de la Cour suprême, en matière de délai de déchéance où elle s'est refuése à une interprétation stricte des causes de suspension de la prescription[1041].

Une demande de prolongation de délai doit être faite avant jugement[1042]. Une décision de la Régie autorisant où refusant une prolongation du délai est appelable devant la Cour provinciale[1043].

2.3.2 Les motifs de prolongation des délais

L'article 59 impose deux conditions pour qu'une demande en prolongation de délai puisse être reçue: cette demande doit être justifiée par un motif raisonnable et l'autre partie ne doit pas en subir préjudice.

Il est difficile d'établir les tendances de la jurisprudence quant aux motifs justifiant ou non l'extension de délai. Il est possible néanmoins de dégager des arrêts rapportés des motifs qui sont susceptibles d'être qualifiés de raisonnables ou bien au contraire, de déraisonnables. Ainsi, la maladie a été reconnue comme étant un motif raisonnable permettant une prolongation d'un délai[1044].

On a considéré également comme un motif raisonnable l'erreur commise de bonne foi par les parties. Ainsi un locateur convaincu, et ce avec raison, que le locataire n'exécuterait pas la décision et qui avait donc jugé inutile de produire une demande de révision a pu obtenir une prolongation de délai pour faire une telle demande[1045].

1041 Ville de Montréal c. Vaillancourt, [1977] 2 R.C.S. 849; Oznaga c. Société d'exploitation des loteries, [1981] 2 R.C.S. 113.

1042 Simoneau c. Florent, R.L. Qué. # 18-83-04-28-027 L, 23 février 1984, Me Claire Coutemanche.

1043 Neuchatel Enrg. c. Wyan, [1984] C.P. 115.

1044 Valcourt c. Daigneault, [1976] D.C.L. 66. A moins qu'il n'ait un administrateur pour gérer ses affaires.

1045 Neuchatel Enrg. c. Wyan, [1984] C.P. 115.

Des locataires qui de bonne foi avaient été induits en erreur lors de la consultation du tableau des délais d'avis contenu dans leur bail ont pu envoyer l'avis de non-prolongation après l'expiration des délais prévus[1046]. De même il a été admis qu'un locataire n'a pas à supporter le fait que son nouveau propriétaire ait été induit en erreur par l'ancien locateur qui lui avait dit que le locataire n'avait pas de bail[1047].

L'erreur commise par un mandataire[1048], de même que l'erreur d'un tiers[1049] peuvent constituer des motifs raisonnables au sens de l'article 59. Quant à l'erreur professionnelle d'un avocat, elle a justifié dans plusieurs décisions, l'octroi d'une prolongation du délai lorsque l'appelant pouvait démontrer qu'en raison de cette erreur, il avait été en fait dans l'impossibilité d'agir[1050].

1046 Société Immobilière Parc Samuel Holland Inc. c. St-Pierre, J.E. 88-520 (C.P.); Giroux c. Structures métropolitaines du Canada Ltée, [1978] C.P. 122. La locataire n'a pas expédié un avis de non-renouvellement du bail dans les délais légaux, car la propriétaire ne lui a pas envoyé un avis d'augmentation du loyer non plus qu'une formule de non-renouvellement du bail, tel qu'elle l'avait fait au cours des années précédentes. Cette erreur de bonne foi de la locataire constitue un motif raisonnable au sens de l'article 1661 C.c. De plus, il a été établi que la propriétaire ne subirait pas un préjudice grave de cette extension de délai.

1047 Barré c. Racine, J.L. 82-9 (R.L.).

1048 Dubé-Bouffard c. Gestion Laberge, [1978] D.C.L. 58. L'administrateur accorde une demande d'extension de délai produite par la locataire. Cette dernière était absente du pays lorsque la propriétaire lui a fait parvenir un avis d'augmentation du loyer par poste recommandée. Le mandataire de la locataire n'a pas pris possession de son courrier recommandé. A son retour, la locataire a été mal renseignée par le préposé de la propriétaire sur le contenu de la lettre. N'eut été cette mauvaise information, la locataire aurait pu agir dans les délais légaux. Voir aussi Giasson c. Beloof, J.L. 85-17 (R.L.); Hogue c. Dupuis, J.L. 82-24 (C.P.).

1049 Surprenant c. Gagnon, [1979] D.C.L. 48. Faute du bureau de poste; Tremblay-Boudreault c. Jauvin Normand, J.E. 80-833 (C.P.). Faute du promettant-acheteur; Bergeron c. Jobin, R.L. Qué. # 18-86-04-09-018 G, 28 mai 1986, Me Claire Courtemanche. Erreur de la secrétaire du locateur.

1050 Drazner c. Ghorayeb, J.L. 87-98 (R.L.). Le locataire n'a pas reçu les meilleurs conseils de la part de l'avocat qui le représentait; Avakian c. Blouin, J.L. 87-69 (R.L.). Demande de prolongation de délai, afin de présenter une demande d'autorisation de reprise de possession, accueillie;

La renonciation manifeste des parties au délai pourrait encore constituer un motif valide permettant la prolongation d'un délai fixé au Code civil ou à la Loi de la Régie[1051].

En revanche, le retard à aller au bureau de poste[1052], la négligence[1053] et l'ignorance de la loi[1054] ne peuvent être retenus comme

---

le procureur des locateurs avait omis de mentionner le délai applicable, suite à l'envoi de l'avis de reprise de possession, pour présenter la demande d'autorisation; Roy c. Ferland, J.L. 83-50 (C.P.). Prolongation du délai pour répondre à un avis d'augmentation de loyer accueillie car le procureur avait commis une erreur; Lemieux c. Potvin, C.P. Mtl. no 500-02-233064-812, J. Roy Fournier. Prolongation de délai, pour la production d'une opposition à un changement d'affectation, accueillie; l'erreur commise par un préposé de la Régie a été assimilée à une erreur d'un avocat; Lusignan c. Roosevelt Manor Inc., J.L. 83-55 (R.L.). Par contre, dans l'arrêt R.M.L. Realty Corp. c. Cochrane, J.L. 83-56 (R.L.), la Régie a jugé que l'erreur commise par la secrétaire de l'avocat n'était pas un motif raisonnable car le demandeur n'était pas dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

1051 Henka c. Gagnon, J.E. 80-530 (C.P.); Immeubles S.I.B. inc. c. Wazon, [1979] D.C.L. 123.

1052 Turenne c. Bourderon, [1981] D.R.L. 267. Contra: Progestim Inc. c. Montour, J.E. 84-579 (C.P.); Bon Air Investments Corp. c. Veilleux, [1976] D.C.L. 72. La Commission annule la décision de l'administrateur. La locataire, bien qu'elle ait été avisée par le maître des postes de l'envoi de deux avis par le propriétaire, ne les a jamais réclamés. Elle n'a donc pas démontré des motifs raisonnables justifiant sa demande.

1053 Turenne c. Bourderon, [1981] D.R.L. 267. Le locataire devait user de diligence normale pour prendre connaissance de tout avis du locateur, soit en autorisant son épouse à ouvrir le courrier pour l'informer du contenu, soit en donnant instruction d'expédier le courrier à sa nouvelle adresse ou en informant le locateur de cette nouvelle adresse durant son absence. Le locataire a commis une négligence et ne peut alléguer l'absence pour justifier sa demande; Kusalic-Plavec c. Les Structures Métropolitaines du Canada Ltée, J.L. 85-109 (R.L.). Le locataire n'a pas de motif valable pour justifier le retard qu'il a mis à répondre à l'avis d'augmentation. Il s'est montré négligent; Dubé c. Jalbert, R.L. Qué. # 18-86-09-11-001 M, 12 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Dans cette cause c'est le locateur qui s'est montré négligent; Waugh c. Morissette et al., J.L. 84-82 (C.P.); Investissements P.L.E. Inc. c. St-Jacques, [1981] D.R.L. 271. Le locateur a voulu attendre la décision de la Régie concernant certains locataires avant d'agir. En raison de cette attente il a outrepassé ses délais. Le motif d'attente ne peut être qualifié de raisonnable aux fins d'obtenir une prolongation.

motifs raisonnables justifiant une demande d'extension du délai.

Malgré ces quelques critères, la jurisprudence analyse chaque cas à son mérite recherchant toujours la bonne foi des parties[1055] et tâchant d'éviter que ne soit fait indirectement ce qui ne pouvait être fait directement[1056]. La Régie tente aussi d'éviter qu'une partie ne subisse quelque préjudice grave autre que la seule perte du droit acquis par une partie

---

1054 Bond c. Laberge, [1978] D.C.L. 17. L'administrateur rejette une demande d'extension de délai, présentée par le locataire qui a reçu un avis d'augmentation du loyer par poste recommandée et qui n'a pas avisé sa propriétaire, dans les délais légaux, de son intention de ne pas prolonger le bail. L'avis donné par poste recommandée est présumé donné et reçu à la date d'oblitération postale. Le locataire était dans les délais légaux pour répondre à la propriétaire qu'il désirait quitter le logement, lorsqu'il a pris possession de la lettre. La négligence du locataire et l'ignorance de la Loi ne constituent pas des motifs raisonnables d'extension du délai; Bissonnette c. Boutin, R.L. Qué. # 18-83-04-20-045 V 840413, 25 juillet 1984, Me Raymonde Beaudoin et Me Marc Bégin. "Lors de l'audition en révision, le locateur n'est pas présent pour expliquer les motifs pour lesquels il n'a pas rempli le formulaire tel que le prescrit l'article 13 du règlement de procédure. Il a préféré déléguer son épouse qui pense que le formulaire n'a pas été rempli parce que son mari reçoit trop de paperasse... On explique aussi qu'on méconnaissait cette disposition de la Loi et du Règlement de procédure de la Régie du logement. Les régisseurs ne peuvent considérer ces arguments comme étant un motif raisonnable au sens de l'article 13 du Règlement de procédure qui permettrait de considérer en fixation de loyer le formulaire rempli tardivement".

1055 Lemelin c. Habitations Louisbourg Ltée, J.L. 85-112 (R.L.). La lettre du propriétaire a été mise à la poste en date du 1er novembre 1983 et a été livrée dans le délai normal au logement. Ces lieux ont cependant été loués par la locataire non pas pour elle-même, mais pour sa mère qui est une personne âgée de plus de 80 ans. Celle-ci a effectivement reçu la lettre mais, à cause de son âge, l'a oubliée jusqu'en avril 1984, alors qu'elle l'a remise à sa fille. La locataire a offert un motif valable à l'appui de sa demande; en effet, les faits mis en preuve ne révèlent aucun geste de mauvaise foi ou de négligence de la part de la locataire; celle-ci se trouve plutôt victime de l'oubli d'un tiers; Heleine c. Place Concorde, [1986] R.J.Q. 1262. La révision du contrat est une aventure commune demandant à chacun des actes de bonne foi. Le locataire a plutôt choisi d'entraver la diligence du locateur et la révision du bail. Il est maintenant malvenu de prétendre que la demande d'extension de délai menace de le déstabiliser financièrement.

1056 Beauchamp c. Dupont, [1977] C.P. 388.

dès l'expiration du délai prévu par la loi[1057].

Le droit a la prolongation du bail protégé par une procédure stricte quant aux modifications pouvant être apportées au prix du loyer et aux autres conditions du bail constitue avec les mesures de fixation du loyer, les moyens mis en place par le législateur pour assurer le droit des locataires au maintien dans leur logement.

La politique de stabilité du logement n'a cependant pas été conçue de façon absolue. Le législateur a tenté de concilier la protection du locateur et la liberté d'action des locateurs. Il a, dans ce but réservé au locateur, la faculté de faire échec dans certaines circonstances au droit du locataire au maintien dans les lieux.

3. Les exceptions à la prolongation du bail

Le locateur dispose de certains droits et privilèges lui permettant de prévenir la prolongation du bail. Ce sont outre le droit de résiliation, le droit de reprise de possession du logement pour le locateur lui-même ou les

---

1057 Lemelin c. Habitations Louisbourg Ltée, J.L. 85-112 (R.L.). En l'espèce, le tribunal est d'avis que le locateur ne subit pas un préjudice grave si la présente demande est acceptée; en effet, il aura la possibilité de justifier, lors d'une audition subséquente, le bien-fondé de l'augmentation qu'il demande; Fidininam Ltée c. Durand, [1978] D.C.L. 227. Aucun préjudice; Roy c. Ferland, J.L. 83-50 (C.P.). L'appelante a agi avec diligence pour contester la demande. Elle n'a commis aucune faute et n'est nullement resopnsable du fait que le refus de l'augmentation n'a pas été adressé au propriétaire. Se fondant sur l'arrêt Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg Ltd. [1978] 2 R.C.S. 516, la Cour ne voit pas ce que la locataire aurait pu faire pour "agir plus tôt". Quant au locateur, il n'a démontré d'aucune façon qu'il avait subi un préjudice des suites de ce défaut de la locataire; Bélanger c. Laviolette, R.L. Qué. # 18-86-04-10-023 L, 3 juin 1987, Me Marc Bégin. En l'espèce, accorder une extension de délai, après la date de renouvellement du bail, pour l'envoi d'un avis d'augmentation, constitue une préjudice financier grave car le bail s'est prolongé au même prix que l'année antérieure; R.M.L. Realty Corp. c. Cochrane, J.L. 83-56 (R.L.). La dénégation d'un droit acquis constitue un préjudice grave et le tribunal ne doit retirer ce droit que dans des cas et pour des motifs exceptionnels; Jong c. Les Habitations Louisbourg Ltée, J.L. 83-39 (R.L.). Sauf interruption ou suspension de la prescription, le tribunal ne peut altérer ainsi les actes juridiques qui découlent de l'omission des parties. Demande rejetée pour absence de preuve permettant de croire que le locataire s'est trouvé dans un cas de suspension de prescription.

membres de sa famille et les droits de subdivision et de changement d'affectation de démolition et de conversion en copropriété.

3.1 La résiliation du bail

Contrairement aux autres exceptions où la non-prolongation ne prend effet qu'à la fin du bail s'il s'agit d'un bail à durée déterminée ou à l'expiration du délai d'avis s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, la résiliation peut avoir lieu en cours de bail. Elle peut se produire de consentement mutuel[1058] ou résulter de l'inhabitabilité ou de l'insécurité du logement (1661.1 et 1652.8). Elle est généralement prononcée par le tribunal suite à l'inexécution de ses obligations par l'une des parties au bail[1059].

Le législateur a prévu en outre certains droits de résiliation unilatérale tant pour le locateur que pour le locataire.

3.1.1 Résiliation unilatérale par le locateur

L'article 1658.3 C.c. permet au locateur de ne pas prolonger le bail du locataire décédé lorsque l'héritier ou le légataire qui n'habitait pas avec lui ne s'est pas prévalu du droit de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès. L'article 1658.2 reconnait ce même droit lorsque le locataire a sous-loué le logement epndant plus de 12 mois consécutifs. Le locataire peut toutefois contester devant la Régie le bien fondé de telles résiliations (1658.7 C.c.).

Ces dispositions ne semblent pas avoir soulevé de litiges[1060] et on peut présumer, qu'en pratique, les parties s'entendent à l'amiable et que le

---

1058 Immeubles S.I.B. Inc. c. Wazen, [1979] D.C.L. 123; Binette c. Benoit, [1978] D.C.L. 43. Les parties peuvent s'entendre à l'amiable sur une non-prolongation.

1059 Voir supra, Partie 2 - Sanctions des droits et obligations des locateurs et Sanctions des droits et obligations des locataires.

1060 Nous n'avons répertorié qu'un seul arrêt: Fiset c. Villeneuve, R.L. Qué. # 18-86-07-03-004 G, 14 novembre 1986, Me Claire Courtemanche. Le sous-locataire n'a pas le droit au maintien dans les lieux, ce droit est réservé exclusivement au locataire.

locateur consent normalement à substituer le nouveau locataire à l'ancien. Les dispositions sont toutefois utiles afin d'éviter qu'un locataire ne conserve un logement pour l'exploiter lui-même comme s'il en était le propriétaire.

Le locateur peut encore résilier unilatéralement le bail lorsque le locateur a déguerpi en apportant ses effets mobiliers (1661.2). En fait la solution prévue au Code civil ne lui donne pas le choix puisque dans un tel cas le bail est résilié de plein droit, sans possibilité semble-t-il d'une action en exécution forcée en nature. Cependant cette solution est avantageuse pour le locateur puisqu'il peut relouer immédiatement sans attendre un jugement en résolution et éviction et tout en conservant ses droits de recours pour les loyers dûs et les dommages subis.

Le droit de résolution unilatérale appartient enfin à l'employeur qui met fin à un contrat de travail dont le bail est un accessoire (1661.4)[1061] et à l'institution d'enseignement qui a loué une chambre à un étudiant qui a cessé de fréquenter l'institution (1661.5).

3.1.2 Résiliation unilatérale par le locataire

Le Code civil comporte certaines mesures qui visent directement à assurer la mobilité du logement en permettant au locataire de résilier le bail sans avoir à reprocher une faute au locateur. Outre le cas de l'héritier ou du légataire du locateur décédé (1657.3, 1657.4 C.c.) et le cas de l'employé dont le contrat de bail est l'accessoire du contrat de travail (1661.4)[1062], le droit de résilier unilatéralement le bail en cours est encore donné au locataire qui se voit attribuer un logement à loyer modique ou qui est admis dans un centre d'accueil ou un foyer pour personne âgée (1661 c.c.).

La Régie a interprété assez strictement les conditions posées par l'article 1661 C.c. Elle a jugé que cet article ne visait pas une coopérative,

---

1061 Voir supra, 1re Partie, Chapitre 1, Formation du contrat de bail d'un logement, Logement accessoire à un contrat de travail, p. 19-21.

1062 Idem.

l'énumération étant limitative[1063]. Elle a considéré également que l'attestation de l'autorité concernée référait aux autorités du foyer ou autres institutions immobilières mentionnées à l'article[1064]. Une lettre d'un médecin indiquant que la locataire était en attente d'admission dans un centre n'a pas été jugée comme une attestation au sens de la loi[1065]. Elle a par contre favorisé le locataire en privant d'effet des clauses ou des ententes l'obligeant à payer une indemnité de résiliation dépassant celle prévue à la loi[1066].

En général l'exercice du droit de résiliation tant par le locateur que par le locataire ne semble pas avoir soulevé beaucoup de difficultés. Il n'en va pas de même de l'exercice du droit de reprise.

3.2 La reprise de possession

Les articles 1659 à 1659.8 C.c. confèrent au locateur la possibilité de reprendre possession d'un de ses logements afin de s'y loger ou d'y loger certains membres de sa famille. Il s'agit du mécanisme le plus fréquemment utilisé pour empêcher la prolongation du bail.

La reprise de possession n'est pas de droit nouveau au Québec. En effet dès l'adoption en 1950 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, S.Q. 1950-51, c. 20, le droit du propriétaire à la reprise de possession a été reconnu. Ce droit est demeuré un droit fondamental

---

1063 Gagné c. Dorrais, R.L. Qué. # 18-86-03-21-020 G, 20 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

1064 Bourassa c. Landry, R.L. Qué. # 18-86-07-10-007 G, 14 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin. L'article 1661 C.c. n'est pas applicable car il n'y a pas eu attestation des autorités du foyer d'hébergement; Sorusso c. Immeubles Raco, R.L. Qué. # 18-86-02-25-025 G, 31 juillet 1986, Me Raymonde Beaudoin. L'avis doit établir que le locataire a bel et bien été admis dans un tel foyer.

1065 Immeubles Edna Enrg. c. Daminani, [1981] D.R.L. 236.

1066 Quang Huglugo c. Tramores, R.L. Qué. # 18-86-02-20-035 G, 25 août 1986, Me Marc Bégin. La résiliation prend effet trois mois après l'avis ou dès que le logement est reloué. Une entente par laquelle le locataire s'engage à payer 550 $ pour mettre fin à son bail n'est pas valide; Parent c. Crochat, R.L. Qué. # 18-86-11-19-008 G, 7 juillet 1987, Me Claire Courtemanche.

du locateur[1067]. Sous la loi actuelle, il faut cependant admettre que son application est fortement limitée par diverses dispositions visant à protéger les locataires.

Le droit à la reprise de possession est considéré comme une dérogation au principe du maintien dans les lieux et comme tout texte dérogatoire est interprété restrictivement.

3.2.1 Le droit à la reprise de possession

Le reprise de possession consiste en la faculté qu'a le locateur de reprendre possession d'un logement pour s'y loger, loger ses proches parents, suivant l'énumération faite à l'article 1659 C.c., ou encore loger tout autre parent dont il est le principal soutien. Dans l'arrêt Martel c. Bédard[1068], le tribunal a tenu à préciser que le but recherché par l'article 1659 C.c. était d'empêcher un locateur d'évincer un locataire par des moyens détournés. En effet la reprise de possession est la voie qu'empruntent le plus souvent les propriétaires peu scrupuleux pour contourner la loi et c'est pourquoi l'article 1659 pose certaines limites au droit de reprise.

La Régie a eu à interpréter les termes utilisés à l'article 1659 C.c. afin de préciser la qualité et le pouvoir de la personne pouvant exercer le droit de reprise, le statut des bénéficiaires de ce droit et les limites du but recherché par le reprise de possession.

3.2.1.1 Les personnes pouvant exercer le droit de reprise

L'article 1659 C.c. édicte que le locateur peut reprendre possession du logement. A ce titre, l'article 1659 C.c. diffère de l'ancien article 23 de la Loi de conciliation qui précisait plutôt "le propriétaire ou l'usufruitier". La jurisprudence admet cependant toujours que l'usufruitier peut exercer le

---

1067 Forst c. Pomerang Hayes, [1979] D.C.L. 107 (C.P.); Bonneau-Durand c. Robichaud, [1976] C.P. 202; Fournier c. Auclair, Arsenault, Girard, C.P. Qué. no 200-02-004816-866, 24 septembre 1986, Juge G. Bossé.

1068 C.P. Qué. no 200-02-001082-868, 15 mai 1986, Juge A. Marceau.

droit de reprise[1069].

Si l'acte d'usufruit ne constitue qu'un acte de vente déguisé pour éluder l'application de l'article 136.1 de la Loi sur la Régie du logement, l'usufruitier, qui possède tous les attributs d'un propriétaire, ne pourra reprendre possession[1070].

La jurisprudence admet de même que le terme locateur comprend encore le propriétaire même si ce n'est pas lui qui a signé le bail[1071]. Ce terme couvre également un cessionnaire de créances ou un légataire en fidéicommis d'un immeuble[1072].

Le terme de locateur vise toutefois une personne physique. Une société[1073] ou une corporation[1074] ne saurait bénéficier de la reprise de possession. La jurisprudence a cependant admis quelques exceptions à ce

---

1069 Nahabet c. Therrien, J.L. 83-36 (R.L.); Cantin c. Morneau, R.L. Qué. # 18-86012-29-009 G, 12 mars 1987, Me Marc Bégin. Le locateur détient un usufruit à vie sur l'immeuble. Il peut donc exercer la reprise de possession; Bury et al. c. Russell, J.L. 87-30 (R.L.). La non-propriétaire et l'usufruitier peuvent exercer le droit à la reprise de possession.

1070 Tellier c. Charlang, J.L. 83-5 (R.L.); Lafrance c. Trudel, [1983] C.P. 113.

1071 Pharand c. Peters, J.L. 85-40 (R.L.). Le propriétaire peut reprendre possession malgré qu'il ait confié l'administration de l'immeuble à une compagnie de gestion; Bohémier c. Champagne, J.E. 86-530 (C.P.). L'exécuteur testamentaire d'une succession n'a pas la qualité du locateur et ne peut donc reprendre possession.

1072 Mainville c. Fleming, [1981] D.R.L. 22; Camus c. Cohen, [1982] C.P. 304.

1073 La Navette c. Gendron, J.L. 83-81 (R.L.); Gauthier c. Gestion Blanche, Tanguay, Quintal, [1975] D.C.L. 1; Bergeron c. Arduini et Janni Const, Ltd., [1980] D.R.L. 65. Une personne morale ne peut reprendre possession pour loger la fille d'un de ses officiers.

1074 Langlais c. Société de gestion S.G.B.G. Inc., R.L. Qué. # 18-86-02-19-002 G, 10 avril 1986, Me Claire Courtemanche. Une compagnie ne peut reprendre possession pour y loger un de ses actionnaires; Thivierge c. Soeurs du Bon-Pasteur, [1976] D.C.L. 48. Une communauté religieuse ne peut reprendre possession puisqu'elle constitue une corporation; White c. Trust Général du Canada, [1975] D.C.L. 25. Une compagnie qui administre les biens d'une succession n'est pas admise à envoyer un avis de reprise de possession pour l'un des héritiers.

principe lorsqu'il s'agissait de sociétaires ou de copropriétaires[1075].

En ce qui concerne le promettant acheteur, la jurisprudence actuelle ne semble pas lui reconnaître le droit d'exercer la reprise de possession tant que la vente de l'immeuble n'est pas devenue opposable aux locataires par l'enregistrement de l'acte de vente.

Le détenteur d'une offre d'achat acceptée n'est pas locateur tant que le contrat n'est pas conclu[1076].

Dans la mesure où la vente est devenue parfaite, on devrait reconnaître, comme l'avait d'ailleurs fait la jurisprudence à certaines reprises, que le nouvel acquéreur peut valablement donner un avis de reprise de possession. Ainsi dans l'arrêt Blain c. Benoit[1077] de même que dans Waugh c. Morrissette et al.[1078], on avait reconnu la validité de la reprise de possession et ce même si l'acte de vente n'était pas enregistré lors de l'envoi de l'avis parce que la vente était devenue parfaite dès l'acceptation de l'offre et la signature de l'acte.

La jurisprudence reconnait par contre le droit de reprise au

1075 Zunenshine c. Markoff, J.L. 84-121 (R.L.). Le tribunal juge que la compagnie ne pouvait elle-même exercer le droit à la reprise mais que rien n'empêche les autres copropriétaires d'exercer ce droit; Falardeau c. S.H. Bienville, [1978] D.C.L. 47. Des sociétaires (qui sont propriétaires) peuvent reprendre possession d'un logement; Pelletier c. Girard, [1976] D.C.L. 52. Un logement peut faire l'objet d'une reprise de possession par 13 religieuses qui sont membres d'une communauté religieuse si elles deviennent elles-mêmes copropriétaires.

1076 Filion c. Bédard, J.L. 87-29 (R.L.). Le promettant-acheteur n'est pas locateur et ce même si l'offre d'achat est acceptée; Lemay c. Rodrigue, J.L. 83-83 (R.L.); Doram Adm. Enr. c. Sicotte, J.L. 83-64 (R.L.); Dahan-Bensimon c. Azkin, [1979] D.C.L. 21; Beaufort Realties Inc. c. Clermont, [1976] D.C.L. 67; Paquin c. Fréchette, [1975] D.C.L. 124; Pelletier c. Boisvert, [1975] D.C.L. 128.

1077 J.L. 82-5 (R.L.).

1078 J.L. 84-82 (C.P.).

propriétaire indivis[1079]. Le législateur a cependant restreint l'exercice de ce droit. En effet en vertu de l'article 136.1 de la Loi de la Régie, le copropriétaire indivis ne pouvait reprendre possession d'un logement situé dans un immeuble comportant cinq logements et plus[1080]. L'article 136.1 a été abrogé en 1987[1081], mais les modifications récentes apportées à l'article 1659 C.c. limitent encore davantage le droit de reprise des copropriétaires indivis. Ce droit ne pourra s'exercer librement que s'il n'y a qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier est son conjoint ou son concubin (1659 al. 2 C.c.).

3.2.1.2 Les bénéficiaires du droit de reprise

La Régie et la Cour provinciale ont encore eu à apporter des précisions quant aux bénéficiaires de la reprise de possession. Ils ont considéré que l'énumération faite à l'article 1659 C.c. est exhaustive et que la reprise de possession doit être refusée pour toute autre personne tel un employé de la compagnie ou un membre d'une communauté religieuse[1082]. Ils ont également limité le terme "parent" dans l'expression "ou tout autre parent dont il est le principal soutien" à des personnes qui sont unies par des liens de sang.

> "le mot parent de l'article 1659 ne comprend pas la notion de beau-frère puisqu'il s'agit d'un allié"[1083].

1079 Mallet c. Lebel, [1977] D.C.L. 83; Falardeau c. Société d'habitation Bienville et al., [1978] D.C.L. 47; Verschueren et al. c. Ethier, [1981] 2 D.R.L. 169; St-Jacques c. Thériault, [1981] D.R.L. 25; Laurence c. Tzortis, [1985] C.P. 232. Un copropriétaire indivis peut reprendre possession d'un logement.

1080 Couture c. Parent, C.P. Qué. no 200-02-0045-10-857, 22 janvier 1986, juge J. Johnson. Pour déterminer si un copropriétaire indivis peut reprendre possession d'un logement, on doit examiner si l'immeuble comporte 5 logements ou plus; Waugh c. Morrissette et al., J.L. 84-82 (C.P.). L'article 136.1 ne s'applique pas car il s'agit de deux immeubles distincts de trois logements et non d'un immeuble de six logements.

1081 Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil, L.Q. 1987, c. 77.

1082 Voir à ce sujet P.-G. JOBIN, "L'échec à la prolongation du bail résidentiel", (1982-83) 17 R.J.T. 79, p. 95.

1083 Régnier c. Guérard, J.E. 82-949 (C.P.).

A l'égard des personnes spécifiquement énumérées à l'article 1659 C.c., la Cour provinciale a précisé que le locateur n'avait pas à être le principal soutien pour que le droit de reprise puisse leur être permis.

Lorsque la reprise est faire pour son fils, le locateur n'a pas à prouver qu'il en est le principal soutien puisque cela ne s'applique que pour les autres parents non mentionnés[1084].

La notion de principal soutien ne s'applique donc qu'aux parents non mentionnés à l'article 1659 C.c. et à ce titre on s'est demandé s'il fallait entendre soutien dans son sens strict de soutien financier. Les tribunaux ont tout d'abord décidé qu'il devait s'agir d'un soutien financier, matériel et ils ont apporté quelques précisions quant à ce soutien en jugeant que ne constitue pas un parent dont il est le principal soutien; une personne qui reçoit des prestations d'aide sociale[1085], ni une personne qui est aidé temporairement mais qui est hautement qualifié pour devenir autonome financièrement[1086]. Par contre, un grand-père qui a subvenu aux besoins de son petit-fils pendant 10 ans et qui y pourvoit toujours, constitue un principal soutien de ce parent[1087].

On a cependant décidé dans l'arrêt Soon et al. c. Benjamin[1088] que la notion de soutien ne devait pas être restreinte à celle de soutien financier mais devait plutôt être étendue au soutien moral, linguistique, psychologique, familial et social[1089].

1084 D'anjou c.Amyot, J.E. 83-796 (C.P.).

1085 Cadorette c. Breton, [1976] D.C.L. 32; Régnier c. Guérard, J.E. 82-949 (C.P.).

1086 Watts c. Schoel, [1980] D.C.L. 35.

1087 Leber c. Content, [1975] D.C.L. 112.

1088 [1981] D.R.L. 13.

1089 Voir P.-G. JOBIN, "L'échec au bail résidentiel", (1982-83) 17 R.J.T. 79, p. 95. L'auteur critique cette solution en raison de l'interprétation restrictive que l'on doit donner à l'article 1659 C.c.

3.2.1.3 Les motifs justifiant le droit de reprise

L'article 1659 C.c. prévoit que la reprise doit être faite dans le but de loger le locateur ou de loger un parent. Les tribunaux n'ont pas lié la reprise du logement à la nécessité d'en faire la résidence principal du nouvel occupant. Il semble suffire que les lieux servent pour des fins d'habitation. A cet égard, la jurisprudence n'est pas unanime lorsque le logement doit servir plutôt à des fins récréatives ou semi professionnelles. Ainsi on a refusé la reprise de possession pour des fins à la fois résidentielles et professionnelles[1090], pour des fins de villégiature[1091], ou encore pour des fins d'aire de repos[1092].

Par contre, la Régie a accordé, dans Cartier c. Richards[1093], à un couple marié, le droit de reprendre le logement pour donner des leçons privés de théâtre et pour préparer des cours de niveau universitaire. La Régie a conclu que l'habitation ne se limite pas seulement aux activités de base d'un être humain (nourriture, coucher, hygiène, vêtements) mais aussi à toute une gamme d'activités accessoires qui peuvent être connexes au travail sans pour autant faire perdre le caractère de logement au local ou elles sont exercées. Dans une autre affaire Gagné c. Poupart[1094], où la reprise n'a pas été accordée pour une autre cause, la Cour provinciale a laissé entendre que la reprise de possession pourrait être accordée dans le seul but d'utiliser le logement pour se coucher les soirs de tempêtes et pour y prendre quelques dîners et soupers.

Les fins d'habitation pourraient donc, selon les circonstances, être interprétées assez largement, pourvu que le locateur soit de bonne foi. Si ce dernier entend utiliser le logement pour des fins autre que d'habitation, il doit alors procéder à une demande de changement d'affectation des lieux. C'est le cas du locateur qui veut convertir le logement en atelier[1095] ou en espace

---

1090 Montreuil c. Verreault, [1981] D.R.L. 11.

1091 Vézina c. Martel, [1977] D.C.L. 12.

1092 Demetrios et Bouras c. Mastakouris, J.L. 84-39 (R.L.).

1093 J.L. 84-131 (R.L.).

1094 J.L. 87-42 (C.P.).

1095 Natola c. Huard, J.L. 83-84 (R.L.).

de rangement[1096]. Celui qui veut reprendre possession d'une partie d'un logement seulement pour l'habiter doit faire une demande de subdivision[1097].

3.2.2 Les formalités du droit de reprise de possession

3.2.2.1 L'avis de reprise de possession

L'article 1659.1 C.c. prévoit que le locateur qui désire reprendre possession d'un logement doit en aviser le locataire au moins six (6) mois à l'avance si le bail est à durée fixe de plus de six (6) mois ou si le bail est à durée indéterminée. Dans les autres cas, l'avis est d'un mois. Cet avis est une formalité obligatoire[1098].

Celui qui envoie l'avis doit avoir la qualité de locateur[1099]. Dans le cas de copropriétaires, l'avis peut être envoyé par un copropriétaire indivis pour le bénéfice d'un autre[1100].

L'avis doit indiquer la date ou le locateur entend reprendre possession, le nom de la personne qui doit habiter le logement et son lien de parenté. Il s'agit là d'éléments essentiels constituant une condition préalable à l'exercice du droit à la reprise de possession.

> "Le tribunal constate que cet avis est nul car il contrevient aux dispositions impératives des articles 1659.1 et 1664 C.c. En effet, le locataire ne pouvait d'aucune façon connaître à qui était destiné le

---

1096 La Navette c. Gendron, J.L. 83-81 (R.L.).

1097 Dumais c. Dumas, J.L. 84-46 (R.L.).

1098 Gagnon c. Deschênes, [1985] C.P. 339; Labonté c. Chevrier, J.L. 82-8 (R.L.). On ne peut modifier la durée du bail pour faciliter la reprise de possession.

1099 Houle c. Beaupré, J.L. 83-107 (R.L.).

1100 Trépanier c. Salomon, [1981] D.R.L. 159; Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169.

logement"[1101].

Certaines décisions jurisprudentielles sont cependant venues atténuer le formalisme exigé par l'article 1659.1 C.c. Ainsi en ce qui a trait à la mention du nom de la personne pour qui on procède à la reprise de possession, on n'a pas toujours exigé une identification complète du bénéficiaire lorsque le locataire disposait d'éléments suffisants pour l'identifier. Dans Leblond c. Côté[1102], l'avis ne mentionnait pas le nom du fils du locateur mais seulement son lien de parenté Cela a été jugé suffisant puisque le locataire le connaissait.

Lorsque le locateur entend reprendre possession du logement pour s'y loger, il n'a pas à mentionner son nom comme bénéficiaire de la reprise.

L'avis mentionnant "je dois reprendre possession de l'immeuble au plus tard le 1er juillet 1986" est suffisant puisque le locateur reprend pour loger lui-même[1103]

L'avis doit être envoyé apr écrit[1104] et rédigé dans la même langue que le bail[1105] sinon il sera nul. Quant à la signature de l'avis, la

---

1101 Pham c. Butler, J.L. 84-49 (R.L.); Mathieu c. Fontaine, [1975] D.C.L. 125; Tremblay c. Roux, [1979] D.C.L. 169; Pyndus c. Aroan, [1979] D.C.L. 60; St-Jacques c. Thériault, [1981] D.R.L. 25. Un avis de reprise de possession où cinq (5) copropriétaires veulent reprendre possession de 5 (cinq) logements doit identifier les logements que chacun des copropriétaires veut reprendre.

1102 [1981] D.R.L. 64; Lesage c. Latour, J.L. 84-88 (R.L.). L'avis mentionnant le lien de parenté mais utilisant le nom "Mlle Lesage" est suffisant, le locataire connaissait la fille du locateur; Fontaine c. Lagacé, [1979] D.C.L. 19.

1103 Thomassin c. Ferland-Croteau, R.L. Qué. # 18-86-02-26-09-1 G, 10 avril 1986, Me Marc Bégin; Normina c. Lavallée, [1977] D.C.L. 80.

1104 Gervais c. Anson, [1979] D.C.L. 206 (C.P.).

1105 Busciglio c. Hatzes, J.L. 83-48 (C.P.); Léonard c. Beauregard, J.L. 83-65 (R.L.). L'avis doit être rédigé dans la même langue que le bail sinon il est nul; Camus c. Cohen, [1982] C.P. 304. Dans cette cause le bail initial était en anglais mais il avait été renouvelé par une convention écrite en français par les parties. La Cour en est venu à la conclusion que cet écrit modifiait les conditions du bail et créait donc un nouveau bail.

jurisprudence n'est pas très concluante. Certains arrêts ont mentionné qu'il ne s'agissait pas d'une condition essentielle de validité pourvu que le nom du locateur y apparaisse[1106]. D'autres arrêts au contraire considèrent la signature de l'avis comme une formalité obligatoire[1107]. Néanmoins, lorsqu'il y a plusieurs locateurs exerçant le droit de reprise l'avis peut n'être signé que par l'un d'entre eux[1108]. L'avis pourrait également être signé par un mandataire dûment autorisé[1109].

Enfin, pour être valide, l'avis doit être envoyé dans les délais requis. A ce titre, l'article 1664 C.c. indique clairement que les délais sont impératifs. Cependant l'article 59 de la Loi sur la Régie du logement dispose que "la Régie peut, pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut, de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave". Ce dernier article soulève certaines difficultés quant aux délais relatifs à l'avis de reprise de possession. La jurisprudence fait une distinction entre le délai de 6 mois de l'article 1659.1 C.c. et les délais d'un mois des articles 1659.2 et 1659.3 C.c.

Dans l'arrêt Gagnon c. Deschênes[1110], la Cour provinciale a cru devoir établir une distinction entre ces divers délais:

> "A remarquer que le texte de l'article 1659.1 ne dit pas que l'avis doit être envoyé dans les six mois...

L'avis de reprise de possession rédigé en français était donc valide.

1106 Laurence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232; Succession A. Dupuis c. Faucher, [1981] D.R.L. 20.

1107 Marion c. Morneau, J.E. 84-80 (C.P.). La Cour provinciale a confirmé une décision de la Régie à l'effet que l'avis doit être signé par le locateur sinon il est invalide.

1108 Waugh c. Morrissette et al., J.L. 84-82 (C.P.). L'avis n'a pas à être signé par chaque copropriétaire indivis; Borne-Gravel c. Newton, R.L. Qué. # 18-83-11-02-016 G, 28 février 1984, Me Yvon Besner (confirmé en appel). La signature d'un seul des locateurs est suffisante.

1109 Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169. En vertu du mandat domestique, l'épouse peut engager son mari et signer pour lui l'avis de reprise.

1110 [1985] C.P. 339.

> Il précise plutôt que le locateur a l'obligation formelle d'envoyer un avis et que cet avis doit être d'au moins "six mois avant l'expiration du bail" et qu'en plus cet avis "doit indiquer le nom de la perosnne pour qui la reprise de possession est demandée et, s'il y a lieu, le degré de parenté avec le locateur et la date pour laquelle la reprise de possession est demandée".
>
> Il ne s'agit donc pas là d'un délai accordé à l'une ou l'autre des parties pour poser un geste comme c'est le cas par exemple pour de nombreuses demandes qui peuvent être logées à la Régie du logement en vertu de sa loi constitutive, demandes qui concernent plutôt des procédures ou dates prévues dans la Loi sur la Régie du logement et non dans le Code civil.
>
> Il est important de remarquer que, alors que l'appelante mentionne dans sa requête une "prolongation" de délai, en réalité, suivant le texte de l'article 1659.1, c'est une diminution de délai qu'elle désire obtenir.
>
> En effet, le législateur a établi comme condition formelle, pour la reprise d'un logement, conformément à l'article 1659, l'envoi d'un "avis de six mois avant l'expiration du bail".
>
> En fait, ce que voudrait obtenir l'appelante, c'est plutôt une diminution du délai de six mois que doit comporter l'avis exigé par l'article 1659.1.
>
> Or, s'il était du pouvoir de la Régie ou de cette Cour d'accorder une diminution de la durée de cet avis, ceci pourrait mener à une situation telle que la condition formelle, établie par le législateur à l'article 1659.1, pour permettre une reprise de logement, devienne inexistante."

Le délai prévu à l'article 1659.1 C.c. apparaît donc plutôt comme une formalité obligatoire qu'un délai tel quel. Si ce délai de six mois ne peut être réduit, rien n'interdit cependant d'envoyer l'avis plus de six mois avant la reprise de possession. Ainsi on a reconnu qu'un avis envoyé plus de 12 mois avant la date de reprise de possession était valide[1111].

Pour les délais d'un mois prévus aux articles 1659.2 et 1659.3 C.c., la situation est tout autre. Dans ces cas, il s'agit vraiment de délais et l'article 59 permettrait au tribunal de les prolonger ou de relever une partie

---

1111 Maselli c. Kalaydjian, J.L. 85-39 (R.L.).

des conséquences de son défaut de les respecter.

Ainsi dans l'arrêt Avakian et al. c. Blouin[1112], le locateur a fait sa demande 3 mois après l'expiration du délai qu'avait le locataire pour répondre plutôt que "dans le mois" et ce en raison d'une erreur de son avocat. La Cour a alors accueilli la demande de prolongation du délai du locateur basée sur l'article 59. Par contre, dans l'arrêt Paquin c. Denel[1113], le locateur avait fait sa demande de reprise de possession à la Régie avant la fin du délai alloué au locataire pour répondre à l'avis de reprise de possession. Le tribunal a conclu que la demande était prématurée parce que les délais prévus aux articles 1659.2 et 1659.3 sont d'ordre public et doivent être respectés rigoureusement.

Toutefois dans une autre affaire Leblanc c. Gobeil[1114], le locateur avait fait également une demande de reprise de possession à la Régie avant la fin du délai alloué au locataire pour répondre à l'avis de reprise de possession, la Régie quoique rejetant la demande sous un autre aspect, a déclaré cependant que cette demande n'était pas prématurée. Il était en effet possible d'allonger le délai en faveur du locateur. Cela ne créait aucun préjudice puisque la locataire avait manifesté son intention d'accepter la reprise de possession.

Qu'il s'agisse de l'avis de 6 mois ou des avis d'un mois, la computation du délai commence à la date de l'envoi de l'avis et non à la date de l'avis[1115].

En cas de mauvaise foi du locateur au moment de l'envoi de l'avis, le locataire pourra réclamer des dommages-intérêts (1659.8 C.c.)[1116].

1112 J.L. 87-69 (R.L.).

1113 J.L. 82-19 (R.L.).

1114 R.L. Qué. # 18-86-08-20-008 G, 10 novembre 1986, Me Marc Bégin.

1115 Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169.

1116 Mungham c. Larivière, [1983] C.P. 119; Gros-Louis c. Sioui, R.L. Qué. # 18-86-08-12-013 G, 29 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Duchesne et Michaud c. Faucher, R.L. Qué. # 18-86-07-29-005 G, 22 septembre 1986, Me

3.2.2.2 La réponse du locataire

L'article 1659.2 C.c. prévoit que le locataire qui reçoit l'avis peut, dans le mois de cette réception, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non. La computation du délai de réponse se fait de date à date[1117].

A défaut d'aviser le locateur de ses intentions, le locataire est réputé avoir refusé de quitter le logement[1118]. Il appartient alors au locateur de s'adresser au tribunal pour obtenir la permission de reprendre possession.

Le locateur n'a pas à faire cette demande de reprise de possession lorsque le locataire accepte de quitter. Ce dernier ne peut plus alléguer par la suite que son bail a été renouvelé parce que le locateur n'a fait aucune demande à la Régie[1119].

Un locateur ne sera pas empêché de faire une nouvelle demande de reprise de possession même si une demande antérieure a été refusée l'année précédente. Cet demande ne saurait constituer une chose jugée[1120].

3.2.3 Les conditions du droit de reprise de possession

L'article 1659.3 précise que le locateur, pour obtenir le reprise de possession, doit prouver qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement reprendre possession du logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autre fins. A ces conditions[1121]

Claire Courtemanche.

1117 Archambeault c. Lupien, [1981] D.L.R. 269.

1118 Allison c. Brochu Construction Ltée, R.L. Qué. # 18-86-04-04-033 G, 23 mai 1986, Me Raymonde Beaudoin.

1119 Savary c. Hamel, R.L. Qué. # 18-86-10-01-006 G, 8 décembre 1986, Me Claire Courtemanche.

1120 Campbell-Engel, c. Bigaouette, J.L. 83-108 (R.L.).

1121 Montreuil c. Verreault, [1981] D.R.L. 11.

s'ajoute celle de l'article 1659.4 C.c. voulant qu'il n'y ait pas de logement disposible de même type et au loyer équivalent.

3.2.3.1 La bonne foi du locateur

Il ressort du texte de l'article 1659.3 C.c. que le locateur a le fardeau de prouver sa bonne foi et ce contrairement à la présomption de l'article 2202 C.c.[1122]. Cette dérogation à la présomption de bonne foi s'inscrit dans les efforts faits par le législateur pour lutter contre les abus commis par les locateurs en matière de reprise de possession. En effet, les locateur peuvent se servir de ce moyen pour évincer un locataire indésirable ou pour augmenter le loyer de façon considérable.

> "La reprise de possession ne doit pas être un moyen détourné pour évincer un locataire pour ensuite relancer ou transformer le logement afin qu'il soit plus rentable"[1123].

La preuve de bonne foi que doit faire le locateur se fait par prépondérance de preuve. De plus la bonne foi du locateur doit être prouvée non seulement relativement à l'intention d'habiter mais aussi relativement aux intentions qui motivent la demande de reprise de possession[1124].

La jurisprudence considère généralement que la bonne ou mauvaise foi du locateur s'apprécie lors de la demande de reprise de possession[1125]. Cependant, quelques arrêts affirment que la bonne foi doit s'apprécier pendant une période plus longue.

> "Il ne suffit pas d'être de bonne foi au moment où la demande est instruite devant l'administrateur, mais cette bonne foi doit se prolonger "pour plus qu'un instant de

---

1122 Fournier c. Auclair, C.P. Qué. no 200-92-004816-866, 24 septembre 1986, Juge G. Bossé; Leblanc c. Gobeil, R.L. Qué. # 18-86-08-20-008 G, 10 novembre 1986, Me Marc Bégin.

1123 Cossette c. Binette, [1978] D.C.L. 4; Petreta c. Doyon, [1976] D.C.L. 43; Beaudoin c. Dattoli, J.L. 85-53 (C.P.).

1124 Fanzolato c. Bugera, [1979] D.C.L. 199.

1125 Turgeon c. Emond, [1978] C.P. 347.

raison""[1126].

Dans l'arrêt Sales c. Wassenlauf, on a étendu cette obligation de bonne foi jusqu'à une période d'un an sauf si le propriétaire avait une très bonne raison de changer d'idée[1127]. La Régie, dans l'arrêt Boucher c. Elmarekh[1128], a mentionné en s'appuyant sur la décision de la Cour suprême dans B.C.N. c. Soucisse[1129], que l'obligation d'agir de bonne foi n'est pas ponctuelle mais qu'elle doit s'étendre pendant toute l'exécution du contrat.

Certains événements hors du contrôle du locateur peuvent cependant surgir sans altérer sa bonne foi[1130]. La détermination de la bonne foi du locateur constitue une question de faits comportant l'appréciation d'éléments tant subjectifs qu'objectifs.

> "La bonne foi du locateur implique l'analyse d'éléments tel la crédibilité de la locatrice et de sa fille, les raisons personnelles justifiant leur choix spécifique, la disponibilité d'un logement équivalent et même l'état des relations avec la locataire en cause"[1131]

La Régie et la Cour provinciale ont rappelé cependant que l'état tendu des relations entre locateur et locataire ne permettait pas de conclure à la mauvaise foi du locateur.

> "L'animosité entre le locateur et le locataire ne peut laisser supposer que la reprise est faite de mauvaise

---

1126 Fanzolato c. Bugera, [1979] D.C.L. 199.

1127 [1976] D.C.L. 198.

1128 J.L. 85-121 (R.L.).

1129 [1981] 2 R.C.S. 357.

1130 Perry c. Suey Wing, J.E. 78-917 (C.P.). Le frère pour qui le logement a été repris n'a pu emménagé pour cause de maladie. Il est décédé quelques mois plus tard; Piché c. Tirabasso, J.E. 79-534 (C.P.). Le fils du propriétaire a sous-loué le logement par manque de fonds.

1131 Simard-Godin c. Bibeault, J.L. 87-82 (R.L.).

foi"[1132].

Afin de prouver sa bonne foi, le locateur pourra être contraint de faire témoigner le bénéficiaire de la reprise de possession[1133]. Il devra toujours établir qu'il ne se sert pas d'un prétexte pour évincer le locataire[1134].

Plusieurs indices peuvent permettre au tribunal de conclure que le locateur n'est pas de bonne foi et qu'il s'agit plutôt d'un prétexte pour évincer le locataire ou augmenter le loyer. Ainsi les jusitifications suivantes n'ont pas été retenues:

- Le propriétaire demande le logement pour ses parents alors qu'un logement semblable est vacant dans le même immeuble[1135].

- Le propriétaire envoie un avis de réponse suite à la contestation par le locataire de l'augmentation de loyer demandé[1136].

- Le locateur avoue vouloir reprendre le logement pour régler ses problèmes d'augmentation de loyer[1137].

- La reprise de possession est demandée pour le fils du propriétaire qui possède déjà un immeuble[1138].

1132 Paradis c. Duclos, R.L. Qué. # 18-86-12-18-009 G, 24 février 1987, Me Claire Courtemanche; Tremblay c. Grenier, R.L. Qué. # 18-86-01-21-026 G, 22 mai 1986, Me Raymonde Beaudoin; Salzberg c. Krausz, J.L. 87-34 (C.P.); Borodulia c. Bourguignon, J.L. 85-23 (C.P.).

1133 Giroux c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-83-12-05-018 G, 17 février 1984, Me Marc Bégin; Bourgeois c. Edifice Le Laurier Enr., R.L. Qué. # 18-86-02-13-002 G, 29 mai 1986, Me Marc Bégin.

1134 Tremblay c. Bouchard, [1980] D.C.L. 60; Forest c. Pomerang, [1979] D.C.L. 107; Borne-Gravel c. Newton, R.L. Qué. # 18-83-11-02-016 G, 28 février 1984, Me Yvon Besner.

1135 Girard c. Lessard, [1977] D.C.L. 38.

1136 Fournier c. Champigny, [1975] D.C.L. 117.

1137 Giroux c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-83-12-05-018 G, 17 février 1984, Me Marc Bégin.

1138 Chrétien c. Théberge, [1980] D.C.L. 10.

- Le propriétaire a l'intention de laisser le logement vacant plutôt que de l'habiter[1139].

Par contre, la Régie a retenu la justification de locateurs qui voulaient reprendre possession d'un logement pour exercer une activité commerciale dans une partie du logement tout en y habitant[1140].

Lorsque le locateur a prouvé sa bonne foi, le tribunal doit accorder la reprise de possession. La Régie ne pourra toutefois pas forcer le locateur à louer un autre logement vacant au locataire suite à la reprise de possession[1141].

3.2.3.2 L'absence d'un logement de même type

L'article 1659.4 C.c. énonce que si depuis l'avis de reprise de possession, un autre logement du locateur, de même type que celui occupé par le locataire et situé dans les environs et d'un loyer équivalent, devient vacant ou offert en location avant ou à la date prévue pour la reprise de possession, le locateur doit, sauf du consentement du locataire, l'occuper plutôt que d'exercer son droit à la reprise de possession.

Cet article, comme toutes les autres dispostions sur la reprise de possession, est interprétée de façon restrictive pour la jurisprudence[1142].

La Cour provinciale a précisé que les mots "avant ou à la date prévue pour la reprise de possession" faisait référence à la date pour laquelle la reprise est demandée et non la date fixée par la Régie dans sa décision[1143].

1139 Harvey c. Côté, [1978] D.C.L. 49.

1140 Beshro et Tessier c. Malte et Doyle, R.L. Qué. # 18-86-04-08-013 G, 10 mai 1986, Me Claire Courtemanche; Montreuil c. Verreault, [1980] D.R.L. 11.

1141 Bouchard et Lavoie c. Roy et Gagnon, R.L. Qué. # 18-86-02-10-031 G, 18 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin.

1142 Boivin c. Pothier, J.L. 87-80 (C.P.).

1143 Korral c. Levasseur, [1982] C.P. 310.

Si on compare l'article 1659.4 à l'ancien article 34 al. 3 de la Loi sur la conciliation, on peut voir que le locataire est dans une position plus avantageuse sous la loi actuelle. En effet, sous l'ancienne loi, le locataire pouvait se voir offrir un logement équivalent de façon à ne pas empêcher le droit de reprise alors que le texte actuel impose au locateur l'obligation d'occuper le logement équivalent plutôt que de reprendre possession. Si le tribunal constate qu'un logement équivalent est vacant, il sera tenu de refuser la reprise de possession[1144]. C'est le locataire qui a le fardeau de prouver l'existence d'un logement de même type et d'un loyer équivalent[1145].

Les tribunaux ont été maintes fois appelés à interpréter le sens des mots "logement de même type" et "loyer équivalent". La Régie, dans Nantel c. Forsyth[1146], a précisé que pour que des logements soient considérés de même type, il n'est pas nécessaire qu'ils soient identiques, mais il faut qu'ils soient interchangeables dans leurs caractéristiques principales.

Ces caractéristiques sont: la superficie, le nombre de pièces, l'éclairage, la différence de palier, le loyer équivalent. Aucune de ces caractéristiques n'est déterminante en elle-même et elles sont généralement analysées dans leur ensemble. Il a été ainsi jugé:

- qu'un local commercial ne peut être assimilé à un logement de même type[1147].

- qu'un logement de 3 1/2 pièces est différent d'un logement de 5 pièces[1148].

1144 Bouffard c. Kanaras, J.L. 84-19 (C.P.); Tremblay c. Richard, R.L. Qué. # 18-83-11-30-004 T, 27 mars 1984, Me Raymonde Beaudoin; Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169.

1145 Laurence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232.

1146 [1981] 2 D.R.L. 161.

1147 St-Amour c. Robidoux, [1981] D.R.L. 17.

1148 Succession A. Dupuis c. Faucher, [1981] D.R.L. 20.

- qu'un logement de 3 chambres à coucher est différent de d'autres n'ayant qu'une ou deux chambres à coucher[1149].

- que deux logements ayant une différence de superficie de 100 pi^2 ne sont pas du même type[1150].

- que le manque d'éclairage, l'absence de garde-manger et de certaines fenêtres et le fait que le logement soit situé à l'étage et non au rez-de-chaussé font que deux logement sont différents[1151].

- que la différence de palier fait que les logements ne sont pas de même type[1152].

La Régie considère cependant chaque cas à son mérite et pourra décider en certaines circonstances que la différence de paliers ne constitue pas un facteur de différenciation important[1153].

En ce qui concerne l'expression "loyer équivalent", la Régie a admis qu'une différence de 50 $[1154] et un écart de 35%[1155] rendaient les logements différents. La Cour provinciale a de plus précisé que cette expression ne

---

1149 Simard-Godin c. Gibeault, J.L. 87-82 (R.L.).

1150 Allaire c. Thériault, [1981] D.R.L. 15; voir encore Beaudoin c. Dattoli, J.L. 85-53 (C.P.). Il ne s'agit pas de logement équivalent puisque l'un est le double de l'autre.

1151 Lebel c. Sylvain, R.L. Qué. # 18-86-12-22-026 G, 30 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin.

1152 Vaillancourt c. Le Comte, R.L. Qué. # 18-86-10-02-001 G, 10 décembre 1986, Me Claire Courtemanche.

1153 Boivin c. Pothier, J.L. 87-80 (C.P.). La différence de pallier et du nombre de pièces n'est pas important puisqu'il y a la même superficie et le loyer est équivalent; Gagné c. Poupart, J.L. 87-42 (C.P.) - infirme la Régie. Les niveaux de palliers différents constituent un facteur de différenciation mais pas dans le cas présent puisque le locateur ne veut utiliser le logement que pour souper, cela importe peu.

1154 Bouchard et Lavoie c. Roy et Gagnon, R.L. Qué. # 18-86-02-10-031 G, 18 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin.

1155 Bourgeois c. Edifice Le Laurier Enr., R.L. Qué. # 18-86-02-13-002 G, 29 mai 1986, Me Marc Bégin.

faisait pas référence au montant actuellement payé mais à la valeur locative du logement[1156].

Le locataire qui désire faire déterminer s'il s'agit de logements de même type, peut procéder par jugement déclaratoire[1157] et obtenir, s'il y a lieu, l'exécution en nature[1158]. S'il n'existe pas de logement équivalent au sens de l'article 1659.4 C.c. et que les conditions de l'article 1659.3 sont rencontrées, le tribunal fera droit à la reprise de possession.

3.2.3.3 Les conditions imposées par le tribunal

Le tribunal possède une certaine discrétion lorsqu'il autorise la reprise de possession. Il peut, par exemple, retarder la date de la reprise si le locataire lui en fait la demande (1659.1 C.c.). De plus, l'article 1659.7 C.c. prévoit que le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables. Il peut notamment imposer au locateur de payer au locataire une indemnité égale à ses frais de déménagement.

Dans l'imposition de conditions justes et raisonnables, la Régie ne peut cependant pas forcer le locateur à louer un autre logement au locataire ou encore fixer le loyer d'un logement que le locateur offre au locataire en échange de son logement[1159].

Il n'y a pas de paiement automatique d'indemnité dans tous les cas de reprise de possession[1160]. Cela est laissé à la discrétion du tribunal selon les circonstances. Comme l'a précisé l'arrêt Miller c. Szeto[1161], on ne

---

1156 Newton c. Borne Gravel, C.P. Qué. # 200-02-002682-849, 26 juin 1984, juge Jean Dionne.

1157 Metcalfe c. Valade, J.L. 85-50 (R.L.).

1158 Grevisse c. Beauregard, J.L. 83-109 (R.L.).

1159 Bouchard et Lavoie c. Roy et Gagnon, R.L. Qué. # 18-86-02-10-031 G, 18 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin; Quintal c. Sauvé, J.L. 83-63 (R.L.); Nantel c. Forsyth, [1981] D.R.L. 161.

1160 St-Amour c. Robidoux, [1981] D.R.L. 17. Dans tous les cas, le locataire devra en justifier la demande.

1161 [1981] D.R.L. 104 (C.P.).

saurait cependant invoquer la bonne ou mauvaise foi du locateur comme critère d'attribution d'une indemnité puisque, par hypothèse, il n'y a de reprise de possession, et donc d'indemnité, que si le locateur est jugé de bonne foi. En effet, s'il y avait mauvaise foi du locateur, l'indemnité concernant les frais de déménagement serait due comme dommages-intérêts en vertu de l'article 1659.8 C.c.

Dans l'attribution d'une indemnité pour frais de déménagement, la Régie considèrera la situation des locataires[1162] et la durée de l'habitation dans le logement[1163].

La jurisprudence de la Régie est incertaine quant à la possibilité pour les régisseurs d'accorder d'autres frais qu'une indemnité pour frais de déménagement[1164]. Il nous semble que le mot notamment doit permettre aux régisseurs d'imposer au locateur le paiement d'autres frais lorsque les circonstances exceptionnelles le justifient.

Lorsque le locateur a obtenu la permission de reprendre possession du

---

1162 Simard-Godin c. Gibeault, J.L. 87-82 (R.L.); Laurence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232. Le locataire est atteint d'une maladie lui interdisant tout effort physique et son épouse est malade. Le tribunal lui accorde 600 $ pour frais de déménagement; Masseli c. Kalaydjan, J.L. 85-39 (R.L.). Les critères pouvant donner ouverture à une indemnité de déménagement sont l'âge du locataire, son état de santé et le fait qu'il doit avoir recours à de l'aide extérieur; voir encore Kiepprien c. Kakra, J.L. 83-22 (C.P.).

1163 Nantel c. Forsyth, [1981] D.R.L. 161. Le tribunal accorde 50% des frais de déménagement puisque le locataire est en place depuis 43 ans; voir cependant l'arrêt Bouchard c. Shenker, J.E. 85-921 (C.P.). La Cour provinciale a infirmé une décision de la Régie du logement qui avait accordé une indemnité de déménagement au motif que l'indemnité ne devait être versée qu'en cas de circonstances exceptionnelles et que le fait que la locataire soit âgée de 72 ans et habite le logement depuis 28 ans ne constituaient pas des circonstances exceptionnelles justifiant l'indemnité accordée par la Régie. A notre avis, il semble que cette décision est injustement sévère pour le locataire.

1164 Carbonneau c. Massicotte, R.L. Qué. # 18-86-01-23-027 G, 18 mars 1986, Me Raymonde Beaudoin. Le régisseur a obligé le locateur à verser aux locataires une indemnité de 400 $ "pour les troubles et inconvénients et une partie des frais de déménagement qui leur ont été ainsi occasionnés"; Masseli c. Kalaydjan, J.L. 85-39 (R.L.). La Régie a jugé qu'elle ne peut, en vertu de l'article 1659.7 C.c., accorder de frais autres que les frais de déménagement puisque les autres frais sont couverts par l'articles 1659.8 C.c.

logement, la reprise de possession doit s'effectuer à la date prévue. Le législateur a prévu des sanctions au cas de non reprise du logement et dans le cas de reprise de mauvaise foi.

3.2.4 Les sanctions

Si le locateur ne reprend pas possession du logement à la date prévue, le bail du locataire se prolongera de plein droit. Si ce dernier a quitté les lieux, le locateur devra obtenir l'autorisation du tribunal pour relouer le logement. Dans un pareil cas, le locataire pourra lui réclamer des dommages-intérêts s'il prouve que son intention était entachée de mauvaise foi.

3.2.4.1 La prolongation du bail

L'article 1659.5 C.c. prévoit que si le locateur ne reprend pas possession du logement à la date prévue et si, à cette date, le locataire continue de l'occuper avec le consentement du locateur, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois de la date pour laquelle la reprise de possession était demandée, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer. Cette demande de fixation n'exige pas d'avis au locataire.

Dans l'hypothèse où un locataire aurait reçu deux avis successifs différents, l'un d'augmentation de loyer et l'autre de reprise de possession, la jurisprudence semble refuser tout effet au second avis. Des baux ont en effet été prolongés lorsque l'ancien propriétaire avait fait parvenir un avis d'augmentation de loyer préalablement à un avis de reprise de possession expédié par un nouveau locateur[1165].

3.2.4.2 L'autorisation de relouer

Si le locataire a quitté le logement et que la reprise de possession n'a pas lieu, le locateur devra obtenir l'autorisation du tribunal pour utiliser les lieux à d'autres fins que celles prévues dans la demande de reprise de possession.

1165 Boire c. Larochelle, [1980] D.C.L. 3; Laberge c. Robitaille, [1978] D.C.L. 65; Weisseman c. Falardeau, [1976] D.C.L. 181.

L'article 1659.6 C.c. précise, en effet, qu'un logement qui a fait l'objet d'une reprise de possession ne peut, sans l'autorisation du tribunal, être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle la reprise de possession a été obtenue. Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer. Lors d'une telle demande, le tribunal n'a pas à se prononcer sur la bonne ou mauvaise foi du locateur lors de la reprise de possession.

> "L'intention du législateur lors de l'adoption de l'article 1659.6 C.c. fut d'exercer un contrôle sur le quantum du loyer et non sur l'occupation du logement comme telle. On a donc pas à se prononcer sur la bonne ou mauvaise foi du locateur quoique la preuve de mauvaise foi peut être déterminante dans l'établissement du loyer"[1166].

Si le locateur reloue le logement sans avoir obtenu l'autorisation de la Régie, le bail sera déclaré nul et le locateur ne pourra recouvrer le loyer dû. Dans l'arrêt Scarpelli c. Caron-Harmant[1167], le locateur avait repris possession du logement et l'avait habité pendant un certain temps pour finalement le relouer sans le consentement préalable de la Régie du logement. Le nouveau locataire était demeuré dans le logement pendant 6 mois pour ensuite déguerpir sans avoir acquitté aucun loyer. Poursuivi par le locateur, le locataire a plaidé la nullité du bail en raison de l'absence d'autorisation de relouer. La Régie lui a donné raison et a conclu à la nullité du bail. Elle a cependant condamné le locataire à payer au locateur la somme de 3 000 $ équivalent à 6 mois de loyer puisque la nullité de l'acte devait remettre les parties dans leur état initial.

L'autorisation de la Régie ne serait pas nécessaire lorsque le locateur ne veut pas relouer mais accueillir dans son logement un autre occupant[1168] ou encore vendre son immeuble[1169].

1166 Pekovic c. Ramka, J.L. 85-38 (R.L.); Le Minh c. Delatychi, J.L. 83-110 (R.L.); Grenier c. Grenier, R.L. Qué. # 18-86-10-02-006 G, 8 juin 1987, Me Raymonde Beaudoin.

1167 J.L. 85-33.

1168 Van Chestein c. Demarais, J.L. 87-18 (R.L.). La locatrice âgée de 73 ans ne veut pas relouer mais simplement accueillir une compagne qui aura un rôle d'aide familiale. Vu les circonstances, l'autorisation de la Régie

Le fait pour le locateur de ne pas reprendre possession peut faire présumer sa mauvaise foi et justifier une demande en dommages-intérêts de la part du locataire injustement évincé.

3.2.4.3 Le recouvrement de dommages-intérêts

L'article 1659.8 précise que le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise de possession obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise de possession.

Il est maintenant établi que la Régie du logement a juridiction exclusive pour entendre une action en dommages-intérêts intentée pour un locataire victime d'une reprise de possession de mauvaise foi. On avait d'abord hésité à reconnaître à la Régie une telle juridiction parce que cette action apparaissait plutôt de nature délictuelle[1170].

Cependant, suite à l'arrêt Mungham c. Larivière[1171], il a été reconnu que l'alinéa premier de l'article 28 de la Loi de la Régie permettait à celle-ci d'entendre une demande en dommages-intérêts fondés sur l'article 1659.8 puisque cette demande est relative au bail d'un logement. De plus, le recours du locataire est bien contractuel puisqu'il sanctionne la violation d'une règle de nature contractuelle[1172].

La jurisprudence refuse cependant d'admettre la compétence de la

---

n'est pas nécessaire.

1169 Turgeon c. Emond, [1978] C.P. 347. La locatrice n'a pas à obtenir une autorisation pour la vente de sa part dans la copropriété; Lemay c. Boucher, R.L. Qué. # 18-83-11-23-021 G, 1 mars 1984, Me Marc Bégin. Etant donné que le locateur veut vendre son immeuble et ne désire pas relouer, la demande d'autorisation n'est pas nécessaire.

1170 Pettigrew c. Marquis, [1981] D.R.L. 261; Savoie c. Duquette, J.E. 82-526 (C.P.); Marchand c. Voyatzis, J.L. 82-22 (C.P.).

1171 [1983] C.P. 119.

1172 Boutin c. Berlems, J.E. 85-681 (C.P.); Brûle c. Dubé, J.E. 84-470(C.P.); Payette c. Létourneau, J.L. 84-34; Lalonde-Parenteau, c. Mendelson, J.L. 85-24 (C.S.); Bouchard c. Tanguay, [1987] R.J.Q. 1883 (C.P.).

Régie du logement lorsque la reprise de possession soulève des questions de droits de propriété ou des droits matrimoniaux, etc.[1173].

Pour avoir droit à des dommages-intérêts, le locateur doit établir que la reprise de possession a été obtenue de mauvaise foi et ce, indépendamment du fait qu'il ait consenti ou non à la reprise de possession (1659.8)[1174].

C'est au locataire qu'incombe le fardeau de prouver la mauvaise foi du locateur[1175]. Celle-ci s'apprécie généralement au moment de l'envoi de l'avis de reprise de possession par le locateur[1176]. Cependant, comme nous l'avons vu précédemment, plusieurs jugements ont précisés que la bonne foi du locateur ne devait pas s'apprécier seulement lors de l'envoi de l'avis mais pendant toute l'exécution du contrat et qu'elle devait même se prolonger un certain temps[1177].

La jurisprudence a déterminé qu'un locateur était de mauvaise foi lorsqu'il reprenait possession pour relouer à un tiers ou augmenter le

---

1173 Villeneuve c. Naud, R.L. Qué. # 18-86-01-27-024 G, 18 mars 1986, Me Raymonde Beaudoin; Dufour c. Commission des loyers, [1976] C.S. 1624; Droit de la famille - 232, [1985] C.A. 519. Au moment où la Régie du logement a entendu la demande de reprise de possession, une déclaration de résidence familiale avait été enregistrée contre le domicile conjugal. Ceci était une indication claire que la présente situation concernait des droits matrimoniaux et que, en conséquence, seule la Cour supérieure avait juridiction pour en décider. La requête pour la délivrance d'un bref d'évocation doit donc être accueillie.

1174 Sanchez c. Lacharité, J.L. 87-78 (R.L.). Avant les modifications à l'article 1659.8 C.c. les tribunaux considéraient que le locataire qui avait consenti à la reprise de possession ou qui ne l'avait pas contestée, avait par le fait même renoncé à exercer tout recours en dommages-intérêts. Ils admettaient toutefois que le locataire disposait d'un recours sous 1053 C.c.

1175 Martel c. Bédard, C.P. Qué. no 200-02-001082-868, 15 mai 1986, Juge A. Marceau; Brunet c. Pacifico, J.E. 79-294 (C.P.); Kind c. Héritiers de Dame Fiset, [1979] C.P. 159.

1176 Brunet c. Pacifico, J.E. 79-294 (C.P.); Legrenier c. Hrycyk, [1980] D.C.L. 83; Kind c. Héritiers de Dame Fiset, [1979] C.P. 159.

1177 Patenaude c. Turgeon, J.L. 87-103 (C.P.).; Boucher c. Elmarekh, J.L. 85-12 (R.L.); Gales c. Wasserlauf, [1976] D.C.L. 198.

loyer[1178], pour se débarrasser d'un locataire indésirable[1179] ou encore lorsque le bénéficiaire de la reprise n'habitait pas réellement le logement[1180].

Par contre, elle a refusé d'admettre que le locateur était de mauvaise foi lorsqu'il relouait à un tiers après avoir avisé le locataire[1181] ou lorsque le bénéficiaire de la reprise était malade[1182], décédé[1183] ou incapable de payer[1184]. Elle a de même admis qu'un locateur demeurait de bonne foi lorsqu'il effectuait un échange avec un autre locataire[1185] ou refusait de prendre le logement parce qu'il avait été saccagé par le locataire[1186].

Les dommages-intérêts accordée au locataire par suite d'une reprise

---

1178 Duchesne et Michaud c. Faucher, R.L. Qué. # 18-86-07-29-005 G, 22 septembre 1986, Me Claire Courtemanche; Dunn c. Gosselin, R.L. Qué. # 18-83-11-21-021 G, 10 mai 1984, Me Marie-Andrée Jobidon; Boucher c. Elmarekh, J.L. 85-12 (R.L.); Sanchez c. Lacharité, J.L. 87-78 (R.L.); Florent c. Brochu, [1979] D.C.L. 237; Beaudoin c. Poupart, [1979] D.C.L. 77; Laflamme c. Robert, [1978] C.P. 123; Gagnon c. Piché, [1977] D.C.L. 105; Gales c. Wasserlauf, [1976] D.C.L. 178.

1179 Gros-Louis c. Sioui, R.L. Qué. # 18-86-08-12-013 G, 29 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

1180 Lafortune c. Boileau, [1978] C.P. 359; Aleong c. Fagen, J.L. 87-71 (R.L.). Le locateur doit démontrer que le bénéficiaire habite le logement de façon permanente et qu'il ne fait pas seulement qu'y passer; Ewaschok c. Desmeules, [1978] D.C.L. 131. Le bail entre le propriétaire et ses parents en était un de complaisance afin de permettre la reprise de possession de façon détournée. Le propriétaire était donc de mauvaise foi.

1181 Bourgeault c. Lévesque, [1978] D.C.L. 120.

1182 Brunet c. Pacifico, J.E. 79-294 (C.P.).

1183 Perry c. Suey Wing, J.E. 78-917 (C.P.).

1184 Piché c. Tirabasse, J.E. 79-534 (C.P.); Voir cependant Bazile c. Gagné, J.L. 85-11 (C.P.). On a jugé que le locateur devait s'assurer que le bénéficiaire a la capacité de payer.

1185 Poirier c. Gingras, J.E. 79-634 (C.P.); Bonneau-Durand c. Robichaud, [1976] C.P. 160. Le bénéficiaire fait un échange de logement avec un autre locataire.

1186 Bellemare c. Simard-Gouin, [1978] D.C.L. 259.

de possession de mauvaise foi comprennent les frais de déménagement[1187], la différence de loyer payée depuis l'exercice de la reprise[1188] et une indemnité pour les troubles et inconvénients subis par le locataire[1189]. Les tribunaux accordent parfois d'autres indemnités comme les frais de réaménagement[1190], les frais d'installation du câble ou du téléphone[1191].

La Régie refusera toutefois d'accorder certains frais qui constituent des dommages indirects[1192].

Dans l'application des diverses dispositions relatives à la reprise de possession, la Régie du logement a été influencée par la jurisprudence établie par la Commission des loyers et les tribunaux de droit commun sur plusieurs aspects de la reprise de possession. En effet, plusieurs décisions ne font qu'appliquer des règles de droit qui avaient déjà été déterminées auparavant.

C'est au titre de la reprise de possession que l'on constate le plus grand nombre d'appel en Cour provinciale et le plus grand nombre d'arrêts de la

---

1187 Forest c. Pomerang-Hayes, [1979] D.C.L. 107. Indemnité accordée pour perte de meuble.

1188 Gros-Louis c. Sioui, R.L. Qué. # 18-86-08-12-013 G, 29 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin. Dans ce cas, il n'y a pas eu d'indemnité pour la différence dans le coût du loyer puisque la différence de 35 $ par mois était compensée par le fait que le nouveau loyer comprenait le chauffage et l'électricité.

1189 Gagnon c. Piché, [1977] D.C.L. 107. Le tribunal accorde une indemnité pour le prix des améliorations locatives; Forest c. Pomerang-Hayes, [1979] D.C.L. 107. Indemnité accordée pour perte de meubles.

1190 Duchesne et Michaud c. Faucher, R.L. Qué. # 18-86-07-29-005 G, 22 septembre 1986, Me Claire Courtemanche. Pas d'indemnité pour l'achat de vénitiennes, tapis et rideaux car le locataire n'en avait pas dans l'ancien logement.

1191 Laflamme c. Robert, [1978] C.P. 123; Ewaschok c. Desmeules, [1978] D.C.L. 131; Beaudoin c. Poupart, [1979] D.C.L. 77; Sanchez c. Laliberté, J.L. 87-78 (R.L.).

1192 Aleon c. Fagen, J.L. 87-71 (R.L.). Pas d'indemnité pour les frais d'avocats ou de huissiers car ce sont des dommages indirects; Bussières c. Paquet, R.L. Qué. # 18-86-03-05-009 G, 8 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin. Pas d'indemnité pour les dépenses encourures pour l'achat d'une maison car ce sont des dommages indirects.

Régie infirmés par cette Cour[1193]. C'est donc dire qu'en matière de reprise de possession, la Régie du logement a rencontré quelques difficultés.

Dans l'état actuel du droit, on doit cependant admettre que la jurisprudence de la Régie est devenue beaucoup plus stable et mieux définie de sorte que les justiciables sont véritablement en mesure de bien connaître leurs droits et obligations. La reprise de possession constitue probablement le domaine ou les relations entre locateur-locataires apparaissent maintenant les mieux délimitées.

Si la reprise de possession constitue le motif de non-prolongation du bail le plus usuel, la subdivision ou le changement d'affectation sont aussi fréquemment utilisés par le locateur.

3.3 La subdivision ou le changement d'affectation

Ces deux motifs de non-prolongation du bail et d'éviction du locataire sont soumis à un régime unique prévu à l'article 1660 C.c. Cet article constituant une exception au principe du maintien dans les lieux reçoit, tout comme l'exception de reprise de possession, une interprétation restrictive en jurisprudence[1194]. L'éviction du locataire n'est permise que dans les cas de subdivision et de changement d'affectation d'un logement et selon les formalités spécifiquement déterminées.

L'application de l'article 1660 C.c. entraînant l'éviction du locataire, il ne sera alors pas opportun de faire une demande en vertu des articles 1660 ss C.c. lorsque le logement en question est vacant au moment où l'on désire le subdiviser ou en changer l'affectation[1195].

L'article 1660 ne mentionne pas les motifs suivant lesquels une subdivision ou un changement d'affectation peuvent être entrepris. Il faut en

---

1193 Les rapports judiciaires dénotent une trentaine de décisions portées en appel. La moitié de ces décisions ont infirmé la décision de la Régie.

1194 Laporte c. Apadana, J.L. 83-14 (R.L.).

1195 Bouchard-Lavoie c. Roy et Gagnon, R.L. Qué. # 18-86-02-10-031 G, 18 juin 1986, Me Raymonde Beaudoin.

conclure que le locateur peut subdiviser ou changer l'affectation d'un logement librement en autant qu'il entend réellement le faire et que cela ne constitue pas un prétexte pour évincer un locataire. Il est donc permis pour un locateur de subdiviser un logement dans le simple but d'une rentabilisation accrue de l'immeuble[1196] ou pour des raisons d'affaires[1197].

3.3.1 La procédure

En vertu de l'article 1660.1 C.c., le locateur doit envoyer au locataire, dans les délais prescrits, un avis motivé indiquant son intention de subdiviser ou changer l'affectation d'un logement et la date où doit prendre effet la non-prolongation. L'avis de subdivision et de changement d'affectation d'un logement n'a pas à être explicite puisque la loi ne prévoit pas de forme précise pour un tel avis. Il n'est donc pas nécessaire de donner dans l'avis la nature de la subdivision ou du changement d'affectation[1198]. Ainsi la Régie, dans l'arrêt Fleury c. Potvin[1199], a considéré que l'avis suivant envoyé par le locateur bien que laconique respectait tout de même les exigences minimales de la loi car il indiquait le motif de l'éviction et la date de cette éviction:

> "La présente est pour vous aviser qu'en raison de la subdivision et du changement d'affectation de votre logement, vous devrez avoir quitté les lieux au plus tard à la fin du bail en cours, soit le 30 juin 1985 et que par conséquent celui-ci ne sera pas renouvelé."[1200]

L'avis de subdivision ou de changement d'affectation doit être expédié dans le délai prévu par l'article 1660 C.c. pour être opposable au locataire[1201].

1196 Provençal c. Lemieux, J.L. 83-85 (R.L.).

1197 Abramowsky c. 88986 Canada Inc., J.L. 85-46 (C.P.).

1198 Bélanger c. Verreault, R.L. Qué. # 18-86-12-16-027 G, 13 avril 1987, Me Marc Bégin.

1199 J.L. 85-3 (R.L.).

1200 J.L. 85-3 (R.L.), à la p. 7.

1201 Cie Madix c. Taylor, J.L. 84-98.

Le locataire peut, en vertu de l'article 1660.2 C.c., contester la subdivision ou le changement d'affectation dans le mois de la réception de l'avis, sion il sera réputé avoir consenti à quitter les lieux[1202]. L'opposition d'un locataire ne profitera cependant pas aux autres locataires de l'immeuble.

La subdivision ou le changement d'affectation acceptés par le locataire ou autorisés par le tribunal ne prendront effet qu'à la fin du bail à durée fixe ou, pour un bail à durée indéterminée, que six mois après l'envoi de l'avis. Toutefois, le tribunal pourrait autoriser une date postérieure d'éviction (1660.1 C.c.).

3.3.2 Les conditions de la subdivision ou de changement d'affectation

Le législateur a imposé au locateur l'obligation de démontrer au tribunal, lorsque le locataire s'oppose à la subdivision ou au changement d'affectation, qu'il entend réellement subdiviser le logement ou en changer l'affectation et que la loi et les règlements municipaux ou autres le permettent (1660.3 C.c.).

3.3.2.1 La réalité de la subdivision ou du changement d'affectation

Les termes subdivision et changement d'affectation sont beaucoup plus vastes que le terme transformation de l'ancien article 27 de la Loi de la conciliation. Ils visent la création de logement, la transformation de logements en locaux commerciaux ou industriels, de même que la division d'un logement spacieux en petits logements. Ils ne visent toutefois pas la démolition du logement ou de l'immeuble[1203].

Malgré la généralité des termes, les tribunaux ne les interprètent pas toujours de façon unanime. Relativement à l'interprétation du mot "changement d'affectation", nous avons deux jugements l'un de la Régie du

---

1202 Audet et Guay c. Gaudreault, R.L. Qué. # 18-83-11-22-019 G, 12 mars 1984, Me Claire Courtemanche.

1203 Spry c. Texaco Canada Inc., [1979] D.C.L. 69.

logement et l'autre de la Cour provinciale qui s'opposent. Dans les deux arrêts, les locateurs voulaient regrouper en un logement deux logements qui existaient déjà mais ce, sans en changer l'aspect résidentiel. La Régie a considéré qu'il y avait changement d'affectation car on ne pourrait jamais utiliser les appartements comme auparavant[1204]. Par contre, la Cour provinciale a jugé qu'il n'y avait pas de changement d'affectation car les logements serviront toujours de résidence[1205].

Nous croyons que la position de la Cour provinciale est plus conforme à la loi. En effet, l'article 1660 doit être interprété restrictivement car il faut protéger le locataire qui a droit au maintien dans les lieux. Si le logement conserve sa vocation résidentielle, il n'y a alors pas de changement d'affectation.

La Régie a jugé, et ce, avec raison, que le changement du nombre de pièces d'un logement ne constituait pas un changement d'affectation; en effet, le logement gardait son aspect résidentiel[1206]. Par contre, la transformation d'un logement en un espace de rangement constitue un changement d'affectation[1207]. Il a été jugé de même pour la transformation de trois chambres en un logement[1208].

Le changement d'affectation ne doit pas être confondu avec un changement de forme ou de destination prohibé pendant la durée du bail[1209] ni

---

1204 Cie Madix c. Taylor, J.L. 84-98 (R.L.).

1205 Gagnon c. Le Tremble J.L. 85-68 (C.P.). voir au même effet: Kiepprien c. Nakra, J.L. 83-22 (C.P.). Le locateur voulait réunir 3 logements pour en faire un seul qui resterait tout de même à caractère résidentiel.

1206 Laporte c. Apadana Inc., J.L. 83-14 (R.L.).

1207 La Navette c. Gendron, J.L. 83-81 (R.L.). En l'espèce le recours en reprise de possession a été jugé inapproprié. Il s'agissait plutôt d'un changement d'affectation. L'espace de rangement allant servir aux locataires et aux propriétaires.

1208 Bélanger c. Verreault, R.L. Qué. # 18-86-12-16-007 G, 13 mars 1987, Me Marc Bégin.

1209 Plamondon c. Croteau et Paquet, R.L. Qué. # 18-86-01-28-008 G, 28 mai 1986, Me Marc Bégin. Le locateur avait envoyé un avis de réparations au locataire car il voulait déplacer la porte d'entrée du logement en cours

avec les réparations majeures que peut entreprendre un locateur en cours de bail. Ainsi dans Vézina c. Pelletier[1210], un locateur avait envoyé au locataire un avis aux fins d'effectuer des réparations majeures. Il voulait transformer un logement de quatre pièces et demie et un logement de trois pièces et demie. La Régie a considéré que cela ne constituait pas simplement une réparation majeure mais plutôt une resubdivision d'un logement. Elle jugea alors l'avis non conforme aux articles 1660 ss. C.c.

Conformément à la jurisprudence de la Commission des loyers, la Régie a interprété le terme subdiviser comme étant l'action de diviser un tout déjà divisé. Lorsque l'on subdivise un logement, il doit en résulter plus de logements qu'avant. La Régie a donc à juste titre refusé l'autorisation demandée par des locateurs qui voulaient transformer deux logements en un seul[1211] et dans une autre espèce, neuf locaux résidentiels en trois logements[1212]. La demande du locateur a par contre été reçu lorsqu'il voulait transformer un logement de cinq pièces et demie en deux logements: un studio et un quatre pièces et demie[1213]. La Régie constatant que cette subdivision était en quelque sorte une éviction de facto rejeta cependant la prétention du locateur selon laquelle il ne devait pas payer l'indemnité prévue à 1660.4 C.c. car le locataire était libre de rester ou non dans le logement de quatre pièces et demis. En effet, le nombre de pièces constitue un critère important pour le locataire dans le choix de son logement.

Lorsque le locateur a établi qu'il s'agissait véritablement d'une opération de subdivision ou de changement d'affectation, il doit démontrer le caractère légal et sérieux de son projet.

---

de bail. Le locataire protestat car une partie du corridor se trouverait alors diminuée. La Régie considéra que cette réparation constituait, en quelque sorte, un changement de forme et de destination.

1210 R.L. Qué. # 18-83-11-25-026 G, 2 avril 1984, Me Claire Courtemanche.

1211 Kalfas c. Courtois, J.L. 84-20 (C.P.).

1212 Laporte c. Adana Inc., J.L. 83-14 (R.L.). Voir encore Kiepprier c. Nakra, J.L. 83-22 (C.P.). La transformation de trois logements en un seul ne constitue pas une subdivision.

1213 Provençal c. Lemieux, J.L. 83-85 (R.L.).

3.3.2.2 La légalité de la subdivision ou du changement d'affectation

D'après l'article 1660.3 C.c., lorsque le locataire s'oppose à la subdivision ou au changement d'affectation, le locateur a alors le fardeau de prouver son intention réelle quant aux travaux à entreprendre[1214] et leur conformité à la loi et aux règlements municipaux ou autres.

Même si cet article ne mentionne pas expressément que le locateur doit démontrer qu'il est de bonne foi, comme cela est requis lors de la reprise de possession (1659.3 C.c.), il doit prouver le caractère sérieux de son projet et démontrer qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour évincer le locataire. Il s'agit en réalité de bonne foi. Ainsi dans Baufounos c. Petrakis[1215], la Cour provinciale a accueilli l'action en dommages-intérêts intentée par un locataire contre son locateur qui avait tenté de l'expulser en demandant la subdivision du logement.

Afin de démontrer le caractère sérieux du projet, il est préférable pour le locateur de présenter des plans et un permis de construction attestant l'approbation de la municipalité. Dans les arrêts Fleury c. Potvin[1216] et Boivin c. Tremblay[1217], la Régie a accueilli l'opposition des locataires à la subdivision de logements car les locateurs n'avaient fait aucune démarche auprès d'institution bancaire et auprès des autorités municipales, ils n'avaient de plus fourni aucun plan et devis.

La Régie réfère à l'occasion à la jurisprudence établie par la Commission des loyers quant aux éléments à prouver lors d'une demande de conversion d'immeuble. Ainsi dans l'arrêt Beaulieu c. Apadana Inc.[1218], la Régie renvoie les parties à une décision de la Commission des loyers, Gipala c.

1214 Abramousky c. 88986 Canada Inc., J.L. 85-46 (C.P.). Le locateur a démontré qu'il entendait réellement subdiviser le logement; il a présenté un permis de la ville qui a été émis avant l'audition. L'opposition du locataire est rejetée.

1215 [1978] C.P. 350.

1216 J.L. 85-3 (R.L.).

1217 J.L. 82-17 (R.L.).

1218 [1981] D.R.L. 179.

Lebrun[1219] car:

> "Les dispositions alors applicables étant sensiblement au même effet que les article 1660 et suivants du Code civil en vigueur en l'instance.
>
> L'administrateur des loyers y déclare:
>
> La preuve a démontré qu'au moment de l'audition, il y avait deux obstacles à la transformation, soit: a) la propriétaire n'avait pas encore obtenu l'autorisation du ministère des Affaires culturelles de la province de Québec, cette autorisation étant nécessaire à la transformation, étant donné que l'immeuble est dans un rayon de cinq cents pieds d'un site historique; b) la propriétaire n'avait pas encore obtenu le permis de la ville étant donné que les études de structures n'étaient pas encore terminées.
>
> Il poursuit en ajoutant:
>
> ... l'administrateur est d'avis que tant que le propriétaire ne peut démontrer avec certitude qu'il peut, lors de l'audition, opérer la transformation, il ne peut accorder la permission, la demande étant prématurée."

La Régie mentionne également dans l'arrêt Beaulieu[1220] qu'il n'y a pas de présomption à l'effet que la loi ou les règlements municipaux permettent une subdivision ou un changement d'affectation sous prétexte qu'ils conserveront le caractère de logement résidentiel.

La preuve de la légalité du projet peut présenter des difficultés car les autorités municipales peuvent parfois retarder à émettre le permis nécessaire aux travaux. A cet égard, la jurisprudence de la Commission des loyers apparaît indûment sévère. Heureusement, la Régie n'exige pas nécessairement l'émission préalable du permis et accepte la preuve du locateur à l'effet qu'il a présenté une demande de permis et qu'il a entrepris les démarches nécessaires à la réalisation du projet[1221]. La Régie considère

---

1219 [1975] D.C.L. 40.

1220 [1981] D.R.L. 179, p. 181.

1221 Abramousky c. 88986 Canada Inc., J.L. 85-46 (C.P.).

également l'intérêt du projet quant à la conservation et à la préservation du bon état des logements[1222].

Le fardeau de preuve imposé au locateur par la Régie est néanmoins suffisant pour le dissuader de toute demande non sérieuse ou encore abusive.

3.3.3 Les sanctions de la subdivision ou du changement d'affectation

Comme dans le cas de la reprise de possession, le législateur a prévu la possibilité d'une prolongation du bail si le locateur ne réalise pas son projet et le versement d'une indemnité au locataire qui doit quitter le logement.

3.3.3.1 Prolongation du bail et autorisation de la Régie

L'article 1660.5 réfère aux articles 1659.5 et 1659.6 s'appliquant en matière de reprise de possession. Il faut donc en conclure que si un locateur n'effectue pas les travaux de subdivision ou de changement d'affectation à la date prévue, le bail est alors prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois de la date pour laquelle les travaux devaient être terminés s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer. De plus, un logement qui a fait l'objet d'une subdivision ou d'un changement d'affectation ne peut, sans l'autorisation du tribunal, être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle la subdivision ou le changement d'affectation ont été autorisés. Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer (application de l'art. 1659.6 C.c. par analogie).

3.3.3.2 Versement d'une indemnité

Pour compenser le fait que le locataire soit évincé, le législateur a prévu à l'article 1660.4 C.c. une indemnité que doit lui verser le locateur. Cette indemnité est plus substantielle que celle prévue dans le cas de reprise

---

1222 Paré c. Richard Bouffard et associés, R.L. Qué. # 18-86-01-20-016 G, 29 mai 1986, Me Marc Bégin. Il a été décidé dans cet arrêt que même s'il existe un règlement de zonage visant à empêcher la subdivision de grands logements, celle-ci sera accordée si un permis de la ville est émis avec indication que la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, L.R.Q., c. S-3, a priorité.

de possession. Elle comprend obligatoirement les frais de déménagement et une somme égale à trois mois de loyer. Si les dommages subis par le locateur s'élèvent à une somme supérieure, le tribunal pourra accorder un montant additionnel. Il semble que par cette mesure, le législateur ait voulu dissuader les locateurs de diminuer le nombre de logement offerts en location[1223].

Même si cet article ne se retrouve pas à l'alinéa 2 de l'article 28, la Régie a tout de même juridiction pour décider du paiment de cette indemnité et ce, en vertu du principe général énoncé à l'alinéa 1 de l'article 28[1224].

Il y a lieu de remarquer que l'indemnité n'est payable qu'à l'expiration du bail (art. 1660.4(2) C.c.). Il est alors opportun de réserver les recours d'un locataire lorsque sa demande d'indemnité est prématurée parce que son bail n'est pas encore terminé[1225].

L'indemnité est due qu'il y ait ou non constestation du droit à la non-prolongation devant le tribunal contrairement au régime de la reprise de possession où le versement d'indemnité est lié à l'autorisation accordée par le tribunal (1659.7 C.c.).

L'indemnité et les frais de déménagement prévus à l'article 1660.4 C.c. sont payables même si les travaux de subdivision des logements sont une conséquence de la nécessité de rendre l'immeuble conforme aux normes de sécurité. C'est ce qu'a décidé la Régie dans la cause Tremblay c. Giner[1226].

Le montant des frais de déménagement sera fixé par le tribunal sur présentation par le locataire des pièces justificatives. L'arrêt Bégin et Vien c. Mireault[1227] est particulièrement intéressant en ce qui concerne les frais

---

1223 P.-G. JOBIN, "L'échec à la prolongation du bail résidentiel", (1982-83) 17 R.J.T. 79, p. 110.

1224 Piquette c. Létourneau, J.L. 84-34 (C.P.).

1225 Audet et Guay c. Gaudreault, R.L. Qué. # 18-83-11-22-019 G, 12 mars 1984, Me Claire Courtemanche.

1226 R.L. Qué. # 18-86-12-29-015 G, 23 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin.

1227 R.L. Qué. # 18-86-09-03-021 G, 17 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin.

de déménagement. En effet, la Régie a considéré que l'achat de stores et d'une toile, l'installation du téléphone et les changements d'adresse ne sont pas des frais de déménagement mais plutôt de réinstallation. Ces frais de réinstallation peuvent être couverts par l'indemnité prévue à l'article 1660.4 C.c. La Réie a également jugé que les frais d'achat d'un chariot pour aider à déménager des effets n'étaient pas des frais de déménagement. Par contre, les frais de location d'un tel chariot le sont pourvu que le locataire présente les pièces justificatives.

Quant à l'indemnité additionnelle pouvant être réclamée par le locataire, on peut se demander si la bonne foi du locateur peut en influencer le montant. Les textes du Code civil sur les sanctions en matière de non-prolongation pour subdivision ou changement d'affectation ne prévoient pas la responsabilité du locateur de mauvaise foi. Cependant, la Régie, conformément à la jurisprudence de la Commission des loyers et de la Cour provinciale[1228], accordera sûrement des dommages-intérêts au locataire lorsque le locateur l'aura évincé sous de fausses représentations.

Bien que la jurisprudence ne soit pas abondante au chapitre du droit du locateur de subdiviser un logement ou d'en changer l'affectation, l'on peut tout de même conclure que la Régie a su, dans l'inteprétation des dispositions de l'article 1660 C.c., concilier les droits du locateur avec les droits des locataires au maintien dans les lieux. On peut regretter que le législateur n'ait pas donné à la Régie le pouvoir de considérer l'opportunité du changement désiré par le locateur et son effet sur la disponibilité des logements dans les environs. Ce pouvoir lui a néanmoins été conféré lorsque le changement d'affectation que désire faire le locateur entraîne la démolition d'un logement.

3.4 La démolition du logement

1228 Frigon c. Principe, [1979] C.P. 136. La Cour provinciale a accueilli la demande d'une locataire en dommages-intérêts. La Commission des loyers avait permis au locateur de ne pas renouveler le bail de la locataire en vue de la conversion du logement en établissement commercial. Cette conversion n'eut jamais lieu vu les exigences de la municipalité relativement aux modifications et réparations à effectuer. Le locateur ne s'était pas informé à l'avance des exigences municipales. La Cour jugea que même si la mauvaise intention n'avait pas été démontrée, le locateur avait fait preuve de négligence grossière.

La démolition d'un logement représente une autre exception au principe du droit au maintien dans les lieux. Les dispositions réglementant le démolition d'un logement se retrouvent aux articles 32 à 44 de la Loi de la Régie. L'objectif du législateur est de préserver le parc de logements locatifs tout en permettant au locateur, dans la mesure du possible, d'exercer son droit à la libre disposition de son immeuble.

Contrairement à la reprise de possession et à la subdivision ou au changement d'affectation, l'autorisation de démolir ne sera accordée que si elle est opportune compte tenu de la disponibilité des logements dans les environs et que si elle est permise en vertu des règlements municipaux. En matière de démolition, la Régie ne possède que des pouvoirs subsidiaires à ceux des municipalités (article 32)[1229].

3.4.1 La procédure

Le locateur qui désire évincer un locataire pour démolir un logement, doit lui donner un avis d'éviction de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois, de six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée et d'un mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de six ou moins (article 33). Cet avis doit être motivé et indiquer la date de l'éviction (article 33).

Il convient de noter que les décisions portant sur une demande visée dans la section II du chapitre III de la Loi de la Régie (sauf celle visée par l'article 39) n'étant pas appelables (article 91(3)), une décision relativement à une demande concernant la validité d'un avis d'éviction pour entreprendre la

---

1229 La municipalité ne doit pas avoir de règlement concernant les démolitions: cf. Articles 412.1 et ss. et 413 de la Loi sur les cités et villes, L.R.Q., c. C-19; articles 496 du Code municipal, L.R.Q., c. C-27.1; article 524 de la Charte de la ville de Montréal. Voir 103869 Canada c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 839. La loi accorde à la Régie du logement juridiction en matière de démolition de logements occupés par des locataires dans les municipalités autres que celles possédant un certain règlement. Il ne semble pas que le propriétaire qui obtiendrait une telle autorisation et démolirait les logements soit tenu de reconstruire les logements locatifs ou soit tenu, advenant reconstruction d'unités en copropriété divise d'obtenir pour ce faire l'autorisation de la Régie.

démolition d'un immeuble ne pourra être portée en appel[1230].

A compter de la réception de l'avis d'éviction, le locataire dispose d'un mois pour demander à la Régie de se prononcer sur l'opportunité de la démolition (article 34). S'il ne le fait pas, il est alors réputé avoir consenti à quitter les lieux à la date indiquée. La demande faite par un locataire bénéficie à tous les locataires ayant reçu un avis d'éviction (article 34).

Aussitôt qu'elle est saisie d'une demande, la Régie doit faire afficher sur l'immeuble un avis indiquant que toute personne peut lui faire, dans un certain délai, des représentations écrites sur le projet de démolition. Elle peut même faire publier un avis public de la demande du locataire indiquant que toute personne peut lui faire des représentations (articles 33 et 34).

Afin de conserver le caractère locatif d'un logement, le législateur a encore prévu la possibilité pour une personne d'intervenir, lors de l'audition de la demande, afin de demander un délai dans le but de prendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble dans lequel est situé le logement (article 36). Si la Régie considère que les circonstances justifient cette demande, elle peut alors reporter le prononcé de sa décision et accorder un délai d'au plus deux mois à l'intervenant.

Lors de la procédure de démolition, il est important de se référer aux articles 57 et 60 du Règlement de procédure[1231]. Il y est prévu que le locateur doit fournir à la Régie une liste des locataires ayant reçu un avis d'éviction (article 57) car la Régie enverra un avis d'audition de même qu'une copie de la décision à tous locataires apparaissant sur cette liste (article 58) ainsi qu'aux divers intervenants dans le litige (article 36).

3.4.2 Les conditions de la démolition

1230 Ganzen c. Gestion Sunrose Inc. J.L. 87-36 (C.P.).

1231 Règlement sur la procédure devant la Régie du logement, R.R.Q., c. R-8.1, r. 3.

La Régie ne peut considérer à la légère la demande de démolition d'un locateur. Elle ne peut autoriser la démolition d'un logement ou d'un immeuble et permettre la non-prolongation du bail que si les conditions prévues à l'article 35 de la Loi de la Régie sont rencontrées.

L'alinéa premier de l'article 35 énoncé que la Régie ne doit autoriser le locateur à évincer le locataire et à démolir le logement si elle est convaincue de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. L'opportunité envisagée dans son double aspect d'intérêt de la collectivité et de l'intérêt privé a été analysée dans l'arrêt Dagenais c. Société Immobilière Vaudreuil Inc.[1232]. Il s'agissait, en l'espèce, d'un locateur qui voulait démolir une maison unifamiliale qu'il louait car il voulait récupérer cet espace afin d'en faire un terrain de stationnement. Le locateur était égalemen propriétaire du terrain contigu sur lequel se trouvait un petit centre commercial. Le locateur a apporté en preuve le besoin de stationnement pour le centre commercial. La Régie a considéré qu'il s'agissait d'un secteur essentiellement commercial et que la qualité de la trame urbaine ainsi que l'unité architecturale étaient en faveur du locateur. Devant l'intérêt des locataires (deux parents et trois enfants) à ce que la démolition soit interdite et l'intérêt du locateur et du public à ce qu'il y ait davantage d'espaces de stationnement, la Régie a autorisé le locateur à procéder à la démolition du logement même si celui-ci était quand même en assez bon état.

Le second alinéa de l'article 35 impose à la Régie de considérer l'état du logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage, le coût et l'utilisation projetée et tout autre critère pertinent.

La considération de ces éléments peut conduire la Régie à interdire la démolition si les locataires subissent un préjudice tel qu'il ne peut être adéquatement compensé par une indemnité ou si le public a intérêt à ce que soit préservé les logements visées. Si elle autorise la démolition, elle possède

---

1232 J.L. 84-100 (R.L.).

alors le pouvoir d'imposer au locateur des conditions qu'elle estime justes et raisonnables pourvu que ces conditions ne soient pas incompatibles avec les règlements municipaux (article 38). La Régie peut par exemple déterminer les conditions de relogement d'un locataire.

3.4.3 Les sanctions de la démolition

Aux conditions souvent imposées par la Régie lors d'une autorisation de démolition s'ajoute le versement d'une indemnité prévue par le législateur.

3.4.3.1 Versement d'une indemnité

Le locataire évincé a le droit d'être indemnisé par le locateur. L'article 39 prévoit que ce dernier doit lui payer une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages subis par le locataire s'élèvent à une somme supérieure, le locataire peut s'adresser à la Régie pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est automatiquement payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives. Quant à l'indemnité additionnelle, il appartient au locataire de la justifier en prouvant que les dommages qu'il invoque résulte de l'avis de démolition.

L'indemnité prévue à l'article 39 est payable même si le locataire n'a pas reçu un avis de démolition[1233]. La Régie a jugé, et ce, avec raison, que l'indemnité et les dommages prévus à l'article 39 étaient également dûs même si le locataire partait de son propre chef après avoir reçu un avis de démolition[1234]

3.4.3.2 Prolongation du bail et ordonnance

La démolition doit être entreprise et terminée dans le délai fixé par la décision de la Régie (article 40). Ce délai peut être prolongé si la demande en est faite avant expiration.

1233 Ethier c. Corporation municipale de Lachine, J.L. 83-4 (R.L.).

1234 Richard c. Cornell, J.L. 83-57 (R.L.).

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris dans le délai fixé, l'autorisation de démolir est alors sans effet et le locataire qui a continué d'occuper le logement voit son bail prolongé de plein droit. Le locateur a alors un mois pour faire fixer le loyer par la Régie (article 42).

Par contre, si les travaux ont été entrepris mais ne sont pas terminés dans le délai fixé, toute personne intéressée peut alors s'adresser à la Régie pour obtenir une ordonnance enjoignant le contrevenant de les terminer dans le délai que fixe la Régie (article 43).

La Régie du logement a aussi le pouvoir d'émettre une ordonnance pour faire respecter une modalité ou une condition de l'autorisation de démolir et pour empêcher quiconque de contrevenir aux dispositions touchant la démolition (article 55).

La démolition d'un logement apparaît comme une cause de non-prolongation soumise à des conditions très restreintes car l'intérêt public est en jeu. C'est ce même intérêt public qui limite le droit du locateur d'aliéner un immeuble compris dans un ensemble immobilier ou de convertir son immeuble en copropriété.

3.5 L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier

L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier ne constitue pas à proprement parler un cas de non-prolongation du bail, mais peut parfois dans les faits conduire à ce résultat. Aussi la Loi sur la Régie du logement (articles 45-50) oblige-t-elle un propriétaire à obtenir l'autorisation de la Régie pour aliéner un immeuble situé dans un ensemble immobilier, ou pour conférer sur cet immeuble un droit d'occupation, d'habitation ou autre droit semblable, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat de louage.

Ces dispositions de la loi ont pour but principal de protéger l'ensemble des logements locatifs et les locataires. Ces derniers peuvent être évincés si l'aliénation de l'immeuble entraîne une hausse de prix du loyer. La loi vise également à protéger les acquéreurs[1235] car l'aliénation d'un immeuble

---

1235 99307 Canada Inc., J.L. 83-1 (R.L.).

faisant partie d'un ensemble immobilier peut soulever plusieurs difficultés administratives.

La protection apportée par le législateur est préventive et non curative[1236]. La Régie a juridiction pour autoriser des actes d'aliénation futurs mais elle n'est pas compétente pour statuer sur la validité d'actes passés. C'est donc la Régie qui connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, de toute demande relative à l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier (article 28(3)). Dans l'arrêt 103863 Canada Inc. c. Le Registrateur de la division d'enregistrement de Laval[1237], la requérante, par jugement déclaratoire, voulait que la Cour supérieure décide si les immeubles en l'espèce constituaient ou non un ensemble immobilier au sens de la Loi. La Cour déclina juridiction en se basant sur l'art. 28(3) et sur deux arrêts de la Cour suprême du Canada:

> "Dans Dominion Canners Ltd. c. Costanza, [1923] R.C.S. 46, la Cour suprême du Canada a décidé que lorsqu'une commission a été établie par une législateur pour déterminer et décider certaines questions et que la juridiction de cette commission est dite exclusive par la loi la créant, cela exclut la juridiction des Tribunaux ordinaires.
>
> Dans une autre décision plus récente de la Cour suprême du Canada, Terrasses Zarolega Inc. c. Régie des installations olympiques, [1981] 1 R.C.S. 94, l'honorable juge Chouinard cite avec approbation l'opinion de la Cour d'appel:
>
> > ...que la Cour supérieure ne doit pas intervenir par jugement déclaratoire quand le législateur a spécifiquement prévu un autre tribunal pour décider d'une question."

Il appartient à la Régie de déterminer le champ d'application de la loi et les conditions de l'aliénation lorsqu'elle l'autorise.

3.5.1 Le champ d'application de la loi

1236 Marry c. Lidden, J.L. 83-126 (R.L.).

1237 [1981] D.R.L. 278 (C.S.).

Pour qu'il y ait un ensemble immobilier au sens de l'article 45, certaines caractéristiques doivent se retrouver:

- il doit y avoir plusieurs immeubles
- situés à proximité les uns des autres
- comprenant ensemble plus de douze logements
- administrés de façon commune
- ayant entre eux en commun un accessoire, une dépendance ou, à l'exclusion d'un mur mitoyen, une partie de la charpente (article 45).

Appliquant ces critères, la Régie a jugé dans l'arrêt Logements de la Code du Sud Inc. c. Robillard[1238], qu'il y avait, en l'espèce, un ensemble immobilier. En effet, tous les immeubles avaient, avec un immeuble voisin, une entrée de stationnement commune. Certains d'entre eux avaient des trottoirs et un éclairage communs. Ils avaient tous le même concierge.

Même si des immeubles sont situés sur des rues différentes, ils peuvent tout de même constituer un ensemble immobilier s'ils sont à proximité[1239].

Quant aux dépendances ou accessoires communs, la Régie a reconnu dans l'affaire Construction Voyer que:

> "La qualification de dépendance ou d'accessoire importe peu; il faut cependant considérer si l'élément qui constituerait l'accessoire ou la dépendance est commun à plusieurs des immeubles constituant l'ensemble immobilier; en effet, pour qu'il y ait ensemble immobilier, il faut qu'au moins deux des immeubles constituant l'ensemble partagent le même accessoire ou la même dépendance"[1240]

1238 [1981] D.R.L. 134.

1239 Placements R.D.P. Inc. c. La Coopérative des Artisans du Petit Champlain, R.L. Qué. # 18-86-01-08-005, 17 avril 1986, Me Claire Courtemanche.

1240 Construction Voyer et Tremblay Inc., J.L. 85-49 (R.L.).

En l'espèce, la définition d'ensemble immobilier était rencontrée car certaines parties de l'ensemble immobilier partageaient une voie donnant accès à des aires de stationnement individualisées.

Par contre, dans la décision Bilodeau c. Les Immeubles Rue Bernard Ltée[1241], des locataires demandaient à la Régie d'émettre une ordonnance afin que le locateur n'aliène pas des parties divises ou indivises d'immeubles qui auraient fait partie d'un ensemble immobilier. La Régie a rejeté cette demande car la construction en cause ne constituait qu'un seul et unique immeuble. Il n'y avait qu'un seul réseau nourricier (électricité, chauffage et eau chaude) dans l'immeuble, l'architecture extérieure montrait bien qu'il s'agissait d'un seul édifice; le bâtiment n'avait qu'une seule description d'immeuble, une seule évaluation municipale et ne faisait l'objet que d'un seul compte de taxes. La Régie a conclu que ce n'était pas un ensemble immobilier même si les entrées d'eau et de sorties d'égoûts étaient doubles.

L'affaire Verschueren c. Ethier[1242] donne un autre exemple de ce qui ne constitue pas un ensemble immobilier. Il s'agissait d'un immeuble composé de deux parties symétriques rattachées par un mur commun depuis le plancher du rez-de-chaussée jusqu'à l'héberge. Au sous-sol de l'une ou l'autre de ces parties se trouvaient des accessoires servant à tous les logements: bouilloires, compteurs, réservoir d'huite, réservoir à eau chaude. Il était évident qu'il était impossible de vendre les deux parties séparément sans apporter d'importantes modifications relativement aux accessoires communs servant à tous les logements de façon à ce que les deux sections puissent fonctionner de façon autonome. Ceci a amené la Régie à conclure qu'il ne s'agissait que d'un seul immeuble.

La définition d'"ensemble immobilier" que l'on retrouve à l'article 45 ne s'applique qu'au cas d'aliénation. Il n'est donc pas possible de

---

1241 [1981] D.R.L. 127.

1242 [1981] D.R.L. 169.

recourir à cette définition en matière de fixation du loyer[1243].

3.5.2 L'autorisation d'aliéner

Lorsqu'existe un ensemble immobilier, l'aliénation d'un seul des immeubles doit être autorisé par la Régie.

3.5.2.1 Cas où l'autorisation est exigée

L'autorisation de la Régie est requise par le propriétaire d'un ensemble immobilier qui veut transférer un droit réel sur une portion de cet ensemble ou encore qui désire conférer un droit d'habitation, d'occupation ou autre droit semblable. L'autorisation est requise même dans le cas d'une succession à moins qu'il s'agisse d'un cas prévu par l'article 46(2), soit l'expropriation ou la reprise par suite d'une clause de dation en paiement.

Dans l'arrêt Construction Voyer et Tremblay Inc.[1244], la Régie a jugé qu'une autorisation n'était pas requise lorsqu'un propriétaire voulait créer des servitudes par destination du père de famille car il s'agit de la création d'un service établie sur un fonds pour le bénéfice d'un autre qui appartient au même propriétaire. Ce n'est pas une aliénation puisque le propriétaire ne se départit pas de son droit ou d'une partie de son droit de propriété.

De même, l'exécution d'une clause hupothécaire pourrait s'effectuer sans l'autorisation de la Régie[1245] car elle n'entraîne aucune aliénation.

Quant à l'aliénation d'immeubles qui n'existent pas encore mais qu'on projette de construire, la Régie a décidé à quelques reprises que la loi ne lui accorde pas le pouvoir d'autoriser le locateur à aliéner des immeubles qui en somme n'en sont pas encore car leur existence n'est que virtuelle, c'est-à-dire

---

1243 Placements Olier Inc. c. Hodge, J.L. 83-91 (R.L.). Le propriétaire de 4 immeubles prétendait qu'il était propriétaire d'un ensemble immobilier et qu'un même formulaire de renseignement nécessaire à la fixation du loyer aurait suffit.

1244 J.L. 85-49 (R.L.).

1245 J.L. 85-49 (R.L.).

à l'état de projet seulement et non réalisée[1246].

3.5.2.2. Cas où l'autorisation n'est pas requise

On retrouve à l'article 47, trois exceptions à l'exigence d'une autorisation de la Régie prévue à l'article 46.

Tout d'abord, aucune autorisation n'est requise s'il s'agit d'aliéner l'ensemble immobilier par un seul contrat en faveur d'une seule personne (article 47(1).

La Régie a été appelé à interpréter le mot "personne". Dans l'arrêt Rodrigue et al c. Tous les locataires habitant les immeubles portant les numéros civiques 35 Loranger, 40 et 44 Paquet à Loretteville, Québec[1247], elle s'est référée pour ce faire à l'article 11 du Code civil: le mot "personne" comprend les corps politiques et constitués en corporation, et s'étend aux héritiers et représentants légaux, à moins que la loi ou les circonstances particulières du cas ne s'y opposent.

En l'espèce, les requérants n'étaient ni une seule personne physique, ni un corps politique et constitué en corporation mais plutôt sept personnes distinctes. L'exemption de l'article 47(1) ne leur était donc pas applicable et l'autorisation de la Régie était nécessaire.

Par contre dans l'arrêt Boisvert c. Lemire et Les Entreprises J.C. Bleau Inc. et Régie du logement[1248], la Régie a considéré que cette exemption de l'article 47(1) s'appliquait:

"L'acte de vente du 13 février 1981 est bien spécifique

1246 Construction Gaétan Brochu (1984 Inc. c. Les locataires des 9325 et 9345 rue Belfort, Charlesbourg G1G 6H6, R.L. Qué. # 18-86-06-05-022 W, 24 juillet 1986, Mes Nicole Archambault et Claire Courtemanche; Louisbourg Inc. c. Michel Dion, R.L. Qué. # 18-84-01-454-08-81, 20 mai 1981, Me Raymonde Beaudoin et Marc Bégin.

1247 R.L. Qué. # 18-86-03-06-011, 8 mars 1986, Mes Claire Courtemanche et Michel Dubé.

1248 J.L. 85-75 (C.P.).

> quand il rapporte que la venderesse vend à Laurent Lemire, "dans la proportion de cinquante pour cent (50%) indivis l'immeuble..."; ce n'est pas un immeuble ou des immeubles individuels et particuliers qui font l'objet de la transaction MAIS l'ensemble de tous les immeubles du complexe ou ensemble immobilier où chacun des propriétaires est et demeure propriétaire du tout tant et aussi longtemps qu'il n'y aura pas partage. Cette transaction n'est pas assujettie à l'autorisation mentionnée à l'article 46 et fait bien partie des contrats exempts d'autorisation mentionnées à l'article 47 et la Régie du logement était bien fondée de considérer que toutes les formalités requises par la loi avaient été observées et qu'aucune autorisation n'était requise de la Régie du logement pour procéder à la transaction du 13 février 1981."

Aucune autorisation ne serait également requise lorsqu'il s'agit d'aliéner un terrain vacant quand celui-ci n'a aucun accessoire ou dépendance en commun avec les autres immeubles de l'ensemble immobilier (article 47(2)).

L'aliénation d'une fraction située dans un immeuble sur lequel est enregistrée une déclaration de copropriété en application des articles 441b à 442p du Code civil peut encore être faite sans la nécessité d'une autorisation de la Régie (article 47(3).

3.5.2.3 Les personnes pouvant demander l'autorisation

L'autorisation de la Régie peut être demandée par le propriétaire ou par la personne qui, sous condition d'obtenir l'autorisation d'aliéner l'ensemble immobilier par parties, consent une promesse d'achat de tout ou partie de l'ensemble (article 48(1)).

L'autorisation de la Régie peut également être demandée par la personne qui, sous condition d'obtenir cette autorisation, consent une promesse d'achat d'une partie d'un ensemble immobilier (article 48(2)).

La Cour provinciale s'est demandé si une autorisation était requise lorqu'un locateur voulait acquérir une partie (50%) indivise d'un ensemble immobilier. Le tribunal a répondu par la négative car il ne s'agissait pas, en l'espèce, d'une partie distincte:

> "De plus, contrairement à ce que prétend l'appelante,

> l'article 48 n'impose pas l'autorisation pour les transactions de partie d'ensemble immobilier mais propose qu'une demande soit faite pour obtenir une autorisation lorsque telle transaction est assortie d'une condition de vente d'unités particulières et distinctes, tel qu'il appert à la traduction des mots "... autorisation d'aliéner l'ensemble immobilier par parties" par le texte anglais "... authorization to alienate the complex piece by piece."[1249].

Relativement à la demande d'autorisation, il est important de se référer aux articles 61 à 63 du Règlement de procédure[1250]. En vertu de l'article 61, le demandeur doit produire à la Régie, en même temps que sa demande d'autorisation, le nom et l'adresse des locataires de l'ensemble immobilier et de l'acquéreur éventuel le cas échéant. Une copie de la demande doit être envoyée aux locataires de l'ensemble immobilier de même qu'à l'acquéreur éventuel ou au propriétaire, le cas échéant (article 62). L'article 63 mentionne la procédure à suivre lors de l'envoi de l'avis d'audition.

3.5.2.4 Les conditions auxquelles est soumise l'autorisation

L'article 49 de la Loi de la Régie est particulièrement important. Il édicte les critères sur lesquels la Régie doit se baser avant d'accorder son autorisation. Elle doit obligatoirement considérer:

- l'effet qu'aurait l'aliénation sur les locataires
- le nombre de locataires qui pourraient être évincés à la suite de cette aliénation
- l'individualisation des services, accessoires et dépendances du logement ou de l'immeuble
- l'état du logement

1249 Boisvert c. Lemire et les Entreprise J.C. Bleau Inc. et Régie du logement, J.L. 85-75 (C.P.).

1250 Règlement sur la procédure devant la Régie du logement, R.R.Q., c. R-8.1, r. 3.

- les conditions de financement

- le fait que cet immeuble a été construit ou restauré dans le cadre d'un programme gouvernemental et tout autre critère qui pourrait être prescrit par règlement.

La jurisprudence démontre que la Régie attache une attention particulière à ces divers critères. La Régie considère l'impact de l'aliénation sur les locataires, c'est-à-dire s'il en résulte un effet négatif ou préjudiciable[1251]. Elle tient également compte de la qualité de vie des locataires[1252].

Si l'aliénation peut s'avéer bénéfique aux locataires, la Régie l'autorisera. Ainsi dans l'arrêt Immeubles S.D.C. Inc.[1253], la majorité des locataires étaient membres de la coopérative qui désirait acheter les immeubles. Quant aux autres locataires, ils ne risquaient pas d'être évincés par la vente car la reprise de possession était alors interdite. Cette aliénation ne pouvait qu'être bénéfique pour les locataires puisque la coopérative a intérêt à bien administrer les immeubles. De plus, les loyers risquaient d'être maintenus à un niveau acceptable, la coopérative ayant une aide gouvernementale et un mode de financement qui la favorise.

La Régie a encore favorisé dans l'affaire Logements de la Côte du Sud

---

1251 Placements R.D.P. Inc. c. La Coopérative des Artisans et commerçants du Quartier Petit Champlain, R.L. Qué. # 18-86-01-09-005, 17 avril 1986, Mes Claire Courtemanche et Nicole Archambault. L'aliénation n'aura aucun effet négatif sur les locataires; Construction Voyer et Tremblay Inc. J.L. 85-49 (R.L.). Les aliénations éventuelles n'auront aucun effet sur les locataires; Rodrigue et al. c. Tous les locataires habitant les immeubles portant les numéros civiques 35 Loranger, 40 et 44 Paquet à Loretteville, Québec, R.L. Qué. # 18-86-03-06-011, 8 mai 1986, Mes Claire Courtemanche et Michel Dubé. Aucun préjudice pour les locataires ne résultera de l'aliénation;

1252 Logements de la Côte du Sud Inc. c. Robillard, [1981] D.R.L. 134. En l'espèce, la qualité de vie risque d'être améliorée; en effet, certains des locataires sont des coopérants; ils ont donc un intérêt direct dans l'immeuble et ils chercheront à améliorer la qualité des services; tous les locataires en bénéficieront alors.

1253 J.L. 84-81 (R.L.).

Inc c. Robillard[1254], l'aliénation en faveur d'une coopérative. En l'espèce, le locateur était une corporation sans but lucratif qui favorisait l'achat de ses immeubles par des coopérants. Les régisseurs ont jugé que les locataires ne risquaient pas d'être évincés abusivement car il n'y avait que des membres de la coopérative qui résidaient déjà dans l'immeuble et que ceux-ci désiraient y demeurer. De plus, les locataires éventuels ne risquaient pas de subir des augmentations abusives du loyer car les acheteurs étaient subventionnés par la S.C.H.L. Conformément aux critères établis par le législateur, la Régie examine donc les conditions de financement dont dispose l'acquéreur éventuel afin d'assurer que les locataires ne subiront pas de hausse du coût de leur loyer.

La Régie tient compte également de l'individualisation des services, accessoires et dépendances du logement et de l'immeuble de façon à protéger les locataires mais aussi le futur acquéreur. Lorsque l'individualisation des services, accessoires et dépendances du logement ou de l'immeuble peut être effectuée sans problème, la Régie est alors favorable à l'aliénation[1255].

L'arrêt Immeubles S.D.C. Inc.[1256] discute longuement de l'individualisation des services. En l'espèce, les sept immeubles avaient chacun un système de chauffage indépendant, une salle de lavage, un système d'alimentation en électricité et un concierge. Relativement à l'aqueduc, aux tuyaux d'égoûts, la Régie a exigé comme condition que les frais encourus pour leur entretien, réparation et remplacement soient assumés à part égale par les propriétaires. Quant au stationnement, une servitude d'accès et d'usage des aires de stationnement a été créée. Les frais d'entretien, de réparation et de déneigement ont fait l'objet d'une convention de gestion. Cette convention mentionne que les allées font partie des espaces communs relativement à leur

---

1254 [1981] D.R.L. 134.

1255 Logements de la Côte du Sud Inc. c. Robillard, [1981] D.R.L. 134. Les taxes sont déjà facturées individuellement pour chaque immeuble; les hypothèques et les assurances peuvent facilement se diviser; les services d'aqueduc et d'égoût sont déjà divisés; les services de conciergerie et de déneigement risquent d'être meilleurs car ce sont les coopérants qui s'en occuperont; Constructions Voyer et Tremblay Inc., J.L. 85-49 (R.L.). L'individualisation de ce qui est commun est déjà réglée.

1256 J.L. 84-81 (R.L.).

frais d'entretien et de gestion. Enfin on a créé une servitude "par destination du père de famille" pour l'utilisation du centre récréatif et communautaire.

Dans l'hypothèse où l'individualisation s'avère difficile, la Régie peut permettre que soient créées des servitudes de manière à rendre possible l'aliénation tout en protégeant les parties[1257].

La Régie a compétence pour imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. Elle peut notamment déterminer des conditions pour la protection du locataire ou de l'acquéreur de l'immeuble (article 50)[1258].

3.5.2.5 La sanction du défaut d'autorisation

Le troisième alinéa de l'article 46 édicte que tout intéressé, dont la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire constater la nullité d'une convention faite à l'encontre de ce même article[1259].

1257 Logements de la Côte du Sud Inc. c. Robillard, [1981] D.R.L. 134. En l'espèce, les aires de stationnement et leurs accès étaient communs à deux immeubles. Ce problème a pu être contourné en établissant une servitude; Constructions Gaétan Brochu (1984) Inc. c. Les locataires des 9325 et 9345 rue Belfort, Charlesbourg, G1G 6H6, R.L. Qué. # 18-86-06-05-022 W, 24 juillet 1986, Mes Nicole Archambault et Claire Courtemanche. Les deux immeubles avaient en commun, comme accessoire, un passage situé entre les deux destiné à permettre la circulation de véhicules. La Régie a autorisé l'aliénation en autant qu'une servitude réelle soit établie; Immeubles S.D.C. Inc., J.L. 84-81 (R.L.). Une servitude d'accès et d'usage des aires de stationnement a été créée.

1258 Rodrigue et als c. Tous les locataires habitant les immeubles portant les numéros civiques 35 Loranger, 40 et 44 Paquet à Loretteville, Québec, R.L. Qué. # 18-86-03-06-011, 8 mai 1986, Mes Claire Courtemanche et Michel Dubé. La Régie n'a pas imposé de condition particulière car il s'agissait, en l'espèce, de la vente en indivision de l'ensemble immobilier en entier; Construction Voyer et Tremblay Inc., J.L. 85-49 (R.L.). La Régie a accordé l'autorisation demandée mais en imposant à la requérante qui voulait aliéner les immeubles séparément de faire clarifier à ses frais la légalité de son titre d'acquisition.

1259 Construction Voyer et Tremblay Inc., J.L. 85-49 (R.L.). La Régie a distingué entre faire constater la nullité et faire déclarer nulle la convention faite sans autorisation. La nullité rendant l'acte inopposable. Nous ne voyons pas l'intérêt de cette distinction.

La Régie n'a donc pas juridiction pour statuer sur la validité ou la nullité d'une convention faite à l'encontre de l'article 46 car c'est la Cour supérieure qui a hérité de cette compétence[1260]. Mais la Régie s'est considérée compétente pour examiner s'il y avait eu ou non contravention à la loi sans pour autant prononcer la nullité d'une convention[1261].

La Cour provinciale a considéré également qu'elle pouvait avoir juridiction pour apprécier le titre du locateur sans pour autant en constater la nullité:

> "Comment pourrait-on jamais accorder ou refuser la repossession d'une maison dans un ensemble immobilier si on ne peut apprécier le titre du requérant à ce droit; ... cependant... la Cour se gardera bien, le cas échéant, d'en constater la nullité puisque cette prérogative revient de plein droit à la Cour supérieure."[1262]

Le caractère absolu ou relatif de la nullité d'une convention d'aliénation faite sans autorisation n'apparaît pas définitivement fixé. L'ancien article 12 de la Loi prolongeant certaines dispositions de la Loi modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives[1263] mentionne expressément qu'une convention faite sans l'autorisation requise était nulle de plein droit. L'article 46 mentionne maintenant que tout intéressé, dont la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire constater la nullité d'une aliénation non autorisée.

La Cour supérieure, dans l'arrêt Gauvin c. Régie du logement[1264], a

---

1260 Marry c. Ledden, J.L. 83-126 (R.L.).

1261 Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169.

1262 Boisvert c. Lemire et les Entreprises J.C. Bleau Inc., J.L. 85-75 (C.P.).

1263 L.Q. 1978, c. 100. Voir en doctrine pour la reconnaissance du caractère absolu de la nullité sous l'ancien article 12. G. FORTIER, "Le nouvele acquéreur et la loi 107", [1980] C.P. du N. 275; L. THIBAULT-ROBERT, "Les contraintes imposées par le législateur à la libre utilisation et disposition d'un immeuble en location: le rôle de la Régie du logement", [1980] C.P. du N. 295; S. LAFLAMME, "La loi instituant la Régie du logement", [1984] C.P. du N. 97.

1264 [1986] R.J.Q. 1685 (C.S.).

jugé qu'il s'agissait d'une nullité relative. La Cour s'appuyant alors sur l'article 63 de ladite loi de la Régie du logement[1265] et sur l'article 41 de la Loi d'interprétation[1266] considère que même s'il s'agissait d'une loi d'ordre public, cette loi a quand même pour objectif prioritaire de protéger les locataires et ne peut être invoquée que dans le cadre des relations juridiques entre locateurs et locataires. La Cour a préféré donner priorité à cet esprit de la loi et reconnaître le caractère relatif de la nullité.

Elle a en conséquence reconnu valide un acte d'aliénation conclu en 1980 et qui n'avait pas encore été contesté à l'époque de la demande de financement par un nouvel acheteur en 1985. La Cour a également reconnu que les droits réels enregistrés subséquemment à l'acte d'acquisition des requérants ne pouvaient en aucune manière être affectés par les dispositions de la Loi sur la Régie du logement.

Nous croyons que cette décision, bien que critiquée par des auteurs[1267], est juste. Le texte de l'article 46 de la Loi de la Régie du logement limite les personnes ayant l'intérêt requis pour faire constater la nullité. De plus, le terme "constater" au lieu de "demander" implique l'idée d'une inopposabilité plutôt que d'une nullité. L'inopposabilité est une mesure de protection qui empêche le contrat d'avoir effet à l'égard des tiers mais qui ne remet pas en doute la valeur du contrat entre les parties contractantes. Ce qui expliquerait que dans l'arrêt Gauvin[1268], la Cour supérieure valide l'acte

---

1265 Article 63: L'esprit et les buts de la présente Loi sont de rendre justice à tous les intéressés, de favoriser la conciliation entre les locataires et les propriétaires et d'assurer un régime de loyer équitable pour le public en général en tenant compte des circonstances et elle doit dans son application recevoir une interprétation large en s'inspirant de ces principes..

1266 Loi d'interprétation, L.R.Q., c. I-16, article 41: Toute disposition d'une Loi, qu'elle soit impérative, prohibitive ou pénale, est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle Loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin.

1267 L. CHAREST, "Existe-t-il une sanction de nullité en matière d'ensemble immobilier?", (1987) 89 R. du N. 255.

1268 [1986] R.J.Q. 1685 (C.S.).

de vente et tous les droits réels enregistrés subséquemment à cet acte d'acquisition.

La conversion en copropriété constitue une autre hypothèse où l'autorisation de la Régie est requise afin de protéger les locataires contre la diminution du nombre de logements locatifs et contre l'éviction pouvant résulter d'une reprise de possession par l'acquéreur du logement.

3.6 La conversion d'immeubles locatifs

3.6.1 La situation antérieure

La généralisation du contrôle des loyers devait entraîner un phénomène de conversion des immeubles à logements locatifs en condominium[1269]. Le législateur a dû imposer, en 1975[1270], un moratoire sur toute conversion en copropriété par déclaration.

Ce moratoire a duré jusqu'à la réforme de 1979. Le législateur, en vertu des articles 51 et ss de la Loi de la Régie du logement a redonné à la Régie le pouvoir d'autoriser une conversion selon certains critères déterminés par règlement. La conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise était donc possible en principe. Mais cette conversion s'est avérée impossible en pratique car aucun règlement n'a été adopté.

Pour obvier aux conséquences du moratoire, les parties qui désiraient acheter des appartements dans des immeubles comportant moins de cinq logements pouvaient recourir aux autres formes de propriété commune comme la propriété indivise. Pour les immeubles de 5 logements et plus, la conversion en copropriété demeurait impossible (article 136.1 Loi de la Régie).

Les aspirants au marché de la copropriété pouvaient cependant tenter d'alléguer que l'autorisation de la Régie n'était pas nécessaire dans leur cas.

1269 L. THIBAULT-ROBERT, "Les contraintes imposées par le législateur à la libre disposition des immeubles", [1980] C.P. du N. 299.

1270 Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, L.Q. 1975, c. 84; L.Q. 1976, c. 51.

La Cour supérieure[1271] dans maintes occasions, a interprété restrictivement l'article 51 de la Loi instituant la Régie du logement. Ainsi elle a jugé que cet article ne couvrait que le cas d'un immeuble comportant matériellement un logement qui était, à l'époque de la demande de conversion, loué, offert en location ou vacant depuis la dernière location[1272]. Un immeuble dont tous les logements avaient été légalement démolis conformément à un permis de la ville ne comportait pas matériellement l'existence de logements et pouvait être converti en copropriété sans l'autorisation de la Régie[1273]. Il en était de même d'un immeuble détruit par un incendie[1274] ou devenu vacant par suite de son délabrement et qui avait été acquis comme tel[1275]. Cet immeuble ne pouvait

---

1271 Voir également le jugement de la Régie: Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169. L'interprétation restrictive de l'article 51; l'achat de copropriété indivise n'est pas prohibé par la loi même si les copropriétaires indivis songent éventuellement à adopter la propriété divise car il n'est pas encore fait.

1272 103869 Canada Ltée c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 839. Immeuble dont les logements ont été légalement démolis; cela ne représente pas un immeuble comportant un logement car l'existence d'un logement doit être matérielle.

1273 103869 Canada Ltée c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 839. Logements démolis. Il ne reste que les murs extérieurs, les structures portantes et les planchers. Cela ne constitue pas un logement au sens de la Loi. La requérante peut donc reconstruire et vendre en copropriété les nouveaux appartements sans l'autorisation préalable de la Régie; Les Immeubles Francana Ltée c. P.G. du Québec, [1981] D.R.L. 120 (C..S.). Immeubles dont les logements sont démolis. Absence de fenêtres et de cloisons portantes, cloisons intérieures défoncées, circulation difficile à l'intérieur de l'immeuble, immeubles vacants depuis au moins quatre ans. Il n'y a donc plus de logements. Le locateur désire reconstruire de nouveaux logements et enregistrer une déclaration de copropriété. L'autorisation préalable de la Régie n'est pas requise. Cf. Gariépy c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 255. Démolition intérieure de l'immeuble qui comportait des logements. Reconstruction de deux appartements en copropriété. Ce sont de nouveaux appartements. Autorisation préalable de la Régie non nécessaire.

1274 Burjan c. P.G. du Québec, C.S. Mtl. no 500-05-009288-810, 25 septembre 1981; Leblanc c. P.G. du Québec, C.S. Mtl. no 500-05-018324-812, 29 janvier 1982.

1275 Steckler c. P.G. du Québec, C.S. Mtl. no 500-05-012176-812, 5 novembre 1981. Les logements ne sont pas devenus vacants à la suite d'une location mais par la détérioration complète de l'immeuble, condition qui existait avant que le requérant ne devienne propriétaire par voie de dation en paiement; Sharel Investment Corp. Ltée c. P.G. du Québec, C.S. Mtl. no 500-05-013378-813, 8 décembre 1981. L'acquéreur a repris possession de son immeuble dans un état d'endommagement si grand qu'il était impossible de le réparer et de le rentabiliser comme maison de location.

être considéré comme comportant matériellement un logement même si avant le sinistre ou la vacance, il existait des logements affectés en location. La Cour supérieure a encore jugé dans le cas d'un duplex dont les deux logements étaient habités par leur propriétaire respectif que rien n'empêchait ces deux propriétaires de sortir de l'indivision par conversion en copropriété puisqu'il n'y avait pas de locataires à protéger[1276].

Sous les anciennes dispositions réglementant la conversion des immeubles locatifs, c'était au moment où les requérants entendaient enregistrer une déclaration en copropriété divise que se posait la question de déterminer si l'immeuble comportait un logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location. C'était par le moyen d'une action en jugement déclaratoire que l'on demandait alors à la Cour supérieure de qualifier un immeuble afin de déterminer s'il s'agissait d'un logement au sens des articles 1650 à 1650.2 c.c.[1277], mais c'est à la Régie que revenait le pouvoir d'accorder l'autorisation prévue à l'article 51 relativement à la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise[1278]. L'article 51 ne conférait pas à la Régie le pouvoir exclusif de déterminer sa juridiction mais uniquement celui de l'exercer.

Les difficultés que soulevait l'application des articles 51 à 55 de la Loi de la Régie, de même que l'absence du règlement qui devait fixer les critères du régime de conversion en copropriété créeaient beaucoup d'insatisfaction tant chez les propriétaires que chez les locataires. Le législateur s'est enfin décidé à proposer un nouveau projet de loi qui favorise l'accès à la propriété en permettant plus facilement la conversion en

---

1276 Parenteau c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 832. Le sens de l'art. 1 de la Loi sur la Régie du logement ne signifie pas un logement loué et qui est devenu une fois vacant depuis sa construction.

1277 Les Immeubles Francana Ltée c. P.G. du Québec, [1981] D.R.L. 120 (C.S.). En l'espèce, le but de la requête est de vérifier si l'autorisation de la Régie est nécessaire et non pas de statuer sur l'opportunité d'accorder l'autorisation qui est du ressort de la Régie.

1278 Parenteau c. P.G. du Québec, [1982] C.S. 832; Bouffard c. Kanaras, J.L. 84-19 (C.P.). La Régie a refusé de reconnaître à une propriétaire indivis les effets de la copropriété divise sans que les formalités de l'article 51 de la loi soient respectées. En l'espèce la reprise de possession demandée a été rejetée, le locateur occupant un autre logement de même dimension dans l'immeuble.

copropriété tout en protégeant les locataires qui ne désirent pas se porter acquéreurs de leurs unités de logements.

3.6.2 La nouvelle loi

Un Projet de loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil a été déposé le 10 novembre 1987 et adopté le 16 décembre 1987. Cette loi est entrée en vigueur le jour de sa sanction, soit le 17 décembre 1987. Cette loi remplace les dispositions relatives à la copropriété que l'on retrouvait aux articles 51 à 55 de la Loi de la Régie du logement.

L'objectif visé par cette loi est de déterminer les cas où la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise est interdite ou autorisée. Elle vise également à protéger également les locataires contre le harcèlement, la reprise de possession et l'évacuation non justifiée du logement. On constate que cette loi donne aux municipalités beaucoup de pouvoirs relativement à la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise. Comme sous l'ancienne loi, la procédure de conversion en copropriété demeure très stricte.

3.6.2.1 Envoi d'un avis d'intention au locataire

Avant d'entreprendre des démarches en vue de convertir un immeubles à logements en copropriété divise, de le faire visiter ou d'y faire effectuer des expertises ou autres activités préparatoires à la conversion, le propriétaire de l'immeuble doit donner à tous ses locataires un avis de cette intention et en transmettre copie à la Régie (article 52 de la Loi sur la Régie du logement).

A compter de l'avis, les seuls travaux pouvant être effectués sans l'autorisation de la Régie sont ceux d'entretien et les réparations urgentes et nécessaires à la conservation de l'immeuble de même que les travaux effectués dans un logement occupé par un copropriétaire (article 53). LEs travaux sont donc restreints de façon à assurer au locataire le droit à la jouissance paisible de son logement.

Il est toutefois prévu qu'aucune autorisation ne sera plus nécessaire

lorsque l'assemblée des copropriétaires deviendra majoritairement constituée de propriétaires (article 53).

Lorsque la Régie autorise les travaux, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. Elle peut également fixer une indemnité payable par le locateur à la date d'évacuation, le cas échéant (article 53).

A partir de l'avis d'intention, le droit à la reprise de possession d'un logement ne peut plus être exercé à l'encontre du locataire (article 54). Le législateur a tout de même prévu deux exceptions: ce droit peut être exercé lorsque le locataire est cessionnaire du bail et que la cession a eu lieu après l'envoi de l'avis ou s'il est devenu locataire après que l'autorisation de convertir ait été accordée par la Régie (article 54).

Hormis ces deux exceptions, le locataire jouit d'un droit de maintien dans les lieux pour une période illimitée. L'interdiction de reprendre possession d'un logement, de même que celle de faire des travaux cessent:

- si le propriétaire avise par écrit le locataire qu'il n'a plus l'intention de convertir l'immeuble

- si aucune demande n'est produite à la Régie dans le délai requis ou

- si la déclaration de copropriété n'est pas enregistrée dans le délai prévu à la loi ou fixé par la Régie (article 54.5).

La demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divise doit être produite à la Régie par le propriétaire. Dans les six mois de la date de l'avis d'intention ou de la résolution du Conseil ou du certificat de la municipalité selon la plus tardive de ces dates (art. 54.1).

3.6.2.2 Autorisation de la Régie

L'article 51 édicte clairement qu'aucun immeuble comportant, ou ayant comporté au cours des dix années précédant la demande d'autorisation, au moins un logement, ne peut être converti en copropriété divise sans l'autorisation de

la Régie. L'autorisation est donc nécessaire même pour les copropriétaires qui occupaient tous les logements. Elle est également nécessiare même s'il ne reste plus de logements à la suite d'un incendie.

Le recours au jugement déclaratoire pour faire établir qu'un immeuble n'est pas soumis à l'article 51 ne sera donc plus possible si cet immeuble a comporté au cours des dix dernières années au moins un logement.

La conversion est interdite dans les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal, sauf s'il y a dérogation accordée par résolution du Conseil de la municipalité où est situé l'immeuble.

Dans toute autre municipalité, la situation est inverse. La conversion est permise. Elle peut cependant être restreinte ou soumise à certaines conditions qu'une municipalité pourrait imposer par règlement (article 51). Les articles 54.13 et 54.14 de la loi déterminent les conditions et procédures à suivre.

La loi interdit également la reprise de possession de logements par un groupe d'acheteurs qui se portent acquéreurs d'un immeuble en copropriété indivise dans le but d'occuper, chacun l'un des logements. Cette interdiction sera également valable pour les immeubles de 4 logements ou moins qui n'étaient pas touchés par le moratoire. Seule exception au principe, un couple qui achèterait un immeuble en copropriété serait considéré comme une seule personne et pourrait évincer un locataire pour prendre possession d'un logement (1659 c.c.).

Il est important de mentionner cependant qu'un immeuble dont tous les logements sont occupés par des propriétaires invidis peut faire l'objet d'une conversion sans l'autorisation ou dérogation municipale et ce, peu importe où se trouve l'immeuble (article 51). Mais l'autorisation de la Régie est tout de même requise. La Régie refusera l'autorisation de convertir:

- si l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire;

- si l'un des logements a déjà fait l'objet d'une reprise de possession

illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divise;

- lorsque, dans les cinq années précédant sa demande, le propriétaire a été déclaré coupable d'une infraction à l'article 112.1 (harcèlement envers un locataire et pour laquelle il n'a pas obtenu le pardon) (article 54.2).

Dans ces trois cas, une nouvelle demande ne peut être produite qu'après un délai de trois ans du refus (article 54.2).

Le défaut d'avoir envoyé l'avis d'intention ou encore un avis d'intention comportant un vice de forme ne pourraient entrainer un refus d'autorisation pour ce motif sauf si le locataire en a subi des préjudices (article 54.2).

3.6.2.3 Conditions de l'autorisation

Lorsque la Régie autorise une conversion, elle doit identifier dans sa décision les locataires à l'encontre desquels la reprise de possession ne peut être exercée (article 54.3).

Le législateur a accordé, par le biais de l'article 54.7, un droit de préemption au locataire du logement lors de la première vente du logement. Le locataire a alors un mois, à compter de la réception de l'offre, pour faire savoir par écrit au propriétaire s'il accepte ou non l'offre, sinon, il est réputé l'avoir refusée (article 54.7).

Le droit de préemption accordé au locataire représente une mesure de protection apportée par le législateur dans le but de protéger le locataire. Mais le législateur a tenu à faire plus: il a protégé ce droit de préemption. En effet, lorsqu'une vente a été conclue en violation du droit de préemption du locataire, ce dernier peut s'adresser à la Cour supérieure dans l'année de la connaissance de la vente pour en demander l'annulation (article 54.8).

Avant la première vente de chaque logement de l'immeuble, le propriétaire doit remettre à l'acquéreur éventuel un rapport d'expert de même qu'une circulaire d'information dont le contenu est déterminé par l'article 56.4. De plus, une déclaration de copropriété ne peut être enregistrée que si

l'autorisation de la Régie y est annexée (article 54.4(1)). L'autorisation deviendra sans effet, si cette déclaration n'est pas enregistrée dans l'année de l'autorisation (article 54.4(2)). Il est tout de même possible pour la Régie de prolonger ce délai, pour un motif raisonnable, si la demande lui est adressée avant l'expiration du délai de un an (article 54.4(2)).

L'article 54.9 prévoit la radiation de l'enregistrement d'une déclaration de copropriété faite sans l'autorisation de la Régie. Tout intéressé, y compris la Régie, peut alors s'adresser à la Cour supérieure pour faire radier l'enregistrement et annuler toute convention qui lui est subséquente.

3.6.2.4 Mesures de protection

Le locataire peut réclamer des dommages-intérêts s'il a dû quitter définitivement son logement à cause de travaux ou d'une reprise de possession illégale qui avaient pour but de le déloger pour convertir l'immeuble en copropriété divise. Il peut recouvrer ces dommages qu'il ait consenti ou non à quitter le logement (article 54.10(1)). Le locataire peut également demander des dommages punitifs (article 54.10(2).

Le législateur a également tenu à protéger l'acheteur d'une fraction dans un immeuble locatif converti en copropriété divise. L'acheteur a un délai de trois ans à partir de la signature du contrat de vente pour réclamer du vendeur la réduction de ses obligations s'il s'avère que le rapport d'expert, la circulaire d'information ou le contrat de vente contiennent des informations fausses, trompeuses ou incomplètes sur un élément substantiel ou bien si un rapport d'expert ou la circulaire d'information n'ont pas été remis à l'acheteur (article 54.11(1)).

Le tribunal rejettera cette demande si le vendeur démontre que l'acheteur n'en a subi aucun préjudice (article 54.11(2)).

Le législateur a enfin voulu protéger les locataires contre le harcèlement qu'ils peuvent subir lors d'une conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise. L'article 112.1 édicte que:

> "Quiconque, en vue de convertir un immeuble locatif en copropriété divise ou d'évincer un locataire de son logement, use de harcèlement envers celui-ci de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible du logement commet une infraction et est passible, outre le paiement des frais, d'une amende d'au moins 5 000 $ et d'au plus 25 000 $."

Il est à espérer que cette nouvelle loi permettra de réaliser les objectifs mentionnés par le législateur lors de la présentation du projet de loi soient: freiner la spéculation immobilière, protéger les locataires et favoriser leur accès à la propriété à des conditions intéressantes.

L'ensemble des diverses mesures édictées pour assurer la protection des locataires, lorsque s'exerce le droit du locateur à reprendre possession d'un logement pour diverses fins prévues à la loi, démontre que le droit à la prolongation du bail et au maintien dans les lieux constitue l'assise de base sous-tendant les relations juridiques entre locateurs et locataires.

Les diverses décisions que nous avons répertoriées et analysées suffisent à convaincre que la Régie a cherché à protéger ce droit fondamental des locataires. Par une interprétation stricte des dispositions applicables aux divers motifs d'exception à la prolongation du bail, la Régie a su créer une jurisprudence qui traduit bien l'intention du législateur et qui assure aux locataires une sécurité satisfaisante.

Sauf quant à la reprise de possession aux fins d'habitation par le locateur (1659 et s. C.c.), la Régie n'a pas été saisie de beaucoup de litiges. C'est peut-être l'indice que les restrictions établies par le législateur produisent réellement les effets pour lesquels elles existent.

Le droit au maintien dans les lieux demeurait cependant un droit purement idéal s'il n'était assorti de mesures assurant le contrôle de la hausse du coût des loyers.

Pour le chapitre 2: La fixation du loyer, voir page 439

Titre 5 - Preuve et Procédure devant la Régie

Chapitre 1 - Introduction et audition de la demande

1. Introduction de la demande

Les dispositions relatives à la preuve et à la procédure devant la Régie du logement se retrouvent aux articles 56 à 90.1 de la Loi sur la Régie du logement[1279]. A ces articles s'ajoutent le Règlement de procédure devant la Régie du logement[1280].

A la lecture de la loi et du règlement, on décèle clairement l'intention du législateur de créer une procédure allégée et informelle[1281].

1.1 Les règles générales du Code de procédure civile

L'existence des règles spécifiques de procédure soulève la question de l'applicabilité ou non du Code de procédure civile à la Régie. Même si en principe, ce code ne s'applique pas à la Régie[1282], il a été jugé qu'il était préférable de s'y référer de façon à obtenir une certaine uniformité[1283].

1279 L.R.Q., C. R-8.1.

1280 R.R.Q., c. R-8.1, r. 3 et r. 4.

1281 Becker c. Minuto, J.L. 87-87 (R.L.). La procédure applicable devant la Régie est allégée; Gounaris c. Papoulias, J.L. 85-101 (R.L.). En obligeant les parties à multiplier les recours, on s'écarte alors d'un des objectifs de la loi qui est justement de simplifier l'aspect procédural de la Régie.

1282 Nelson c. Mousseau, J.L. 84-12 (R.L.). Voir également: Prévost et al. c. Arsenault et al., J.L. 87-50 (R.L.). En principe, le Code de procédure civile n'est pas applicable à la Régie car elle a son propre Règlement sur la procédure devant la Régie du logement.

1283 Bourgon-Paré et al. c. Lafontaine et al., J.L. 87-136 (C.S.). Les régisseurs se déclarent cependant d'opinion que "le Code de procédure civile n'est pas applicable aux demandes soumises à la Régie du logement... mais qu'il devrait être suivi autant que faire se peut de façon à ce qu'une même institution procédurale... soit traitée de la façon la plus uniforme possible par tous les tribunaux ayant à traiter des

De plus, lorsque les dispositions du Code de procédure civile concernées sont de droit substantif plutôt que procédural, elles doivent alors être appliquées. C'est ce qu'a jugé la Régie dans Trust General du Canada c. Beauchemin:

> "Mais le justiciable qui procède devant la Régie dans une affaire purement civile n'est pas pour autant soustrait aux dispositions du code qui conditionnent la recevabilité des demandes en justice. Celles-ci forment un droit supplétif dont la Régie et cette Cour doivent tenir compte, à moins qu'une disposition de la loi ou d'un règlement édicté sous son empire ne s'y oppose"[1284].

Dans le cas où aucune procédure spécifique n'est prévue devant la Régie, cette dernière pourrait alors appliquer une disposition du Code de procédure civile pour y suppléer.

Ainsi dans l'arrêt Plouffe c. Sicard[1285], le tribunal constatant l'absence d'interdiction, dans la Loi sur la Régie du logement, de la division d'une dette échue en plusieurs demandes individuelles, a décidé d'appliquer la règle de la non-division d'une créance (66 (2) et 957.1 C.P.C.) En l'espèce, la Régie a évalué les effets qu'entraîneraient la non-application de cette règle: en divisant la dette échue, chaque demande devenait une petite créance; la représentation par avocat n'était alors plus permise (art. 73 de la Loi sur la Régie du logement) de même que l'appel de cette décision (art. 91(2)) de cette même loi. Vu ces effets, la Régie a préféré dans les circonstances ordonner la réunion des deux demandes en dommages-intérêts intentées par le locateur en une seule.

Les règles générales concernant la litispendance et l'autorité de la chose jugée trouvent également leur application devant la Régie. Dans l'arrêt

---

problèmes semblables".

1284 J.L.87-106 (R.L.).

1285 J.L. 84-51 (R.L.).

Desbois c. De Lucas[1286], des recours en dommages-intérêts avaient été exercés devant la Régie du logement et la Cour provinciale à la suite d'une explosion et d'un incendie. Le tribunal a constaté la litispendance étant donné les identités de parties, de cause et d'objet. Il a jugé cependant que la notion de litispendance ne pouvait s'appliquer que si les deux tribunaux étaient également compétents. Ce n'était pas le cas en l'espèce car le défendeur avait attaqué, par évocation, devant la Cour supérieure, la juridiction de la Régie du logement. La requête pour rejet d'action a donc été rejeté car on a jugé préférable de ne pas statuer sur le fond de la question tant qu'il n'aurait pas été disposé du recours en évocation.

Le principe de l'autorité de la chose jugée est également reconnu par la Régie en matière de logement[1287]. Dans l'arrêt Campbell-Engel c. Bigaouette[1288], la Régie a fait sien ce principe déjà reconnu par les tribunaux civils à l'effet que la force de la chose jugée s'applique au dispositif du jugement. Il n'est toutefois pas nécessaire qu'un point soit débattu devant le tribunal. Un jugement rendu par défaut peut avoir l'autorité de la chose

---

1286 J.L. 83-46 (C.P.).

1287 Ouari c. Sari, [1987] R.J.Q. 443 (C.P.). On a jugé dans cette affaire qu'il n'y avait pas chose jugée car l'autre décision concernait d'autres loyers. Il n'y avait pas identité de cause et d'objet. Voir encore Lawrence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232. Il y avait chose jugée contre l'épouse; Taran c. Société immobilière du Canada Inc., J.E. 85-1073 (C.S.). Il n'y a pas d'identité d'objet entre une demande en réduction de loyer et une demande en remboursement d'un montant payé en trop.

L'autorité de la chose jugée a été invoquée lors de demandes relatives à la fixation du loyer et à la diminution du loyer. La Régie a refusé d'appliquer les critères de fixation et de révision lorsqu'une décision en diminution de loyer avait déjà été accordée; Wittman c. St-Onge, J.L. 83-68 (R.L.); Thériault c. Immeubles de l'Auberge Inc., R.L. Qué. # 18-83-02-28-034 F, 24 novembre 1983, Me Louis Levasseur. Ces recours peuvent être alternatifs, mais si une décision est rendue, il y a chose jugée.

1288 J.L. 83-1081 (R.L.). Pas de chose jugée. La date de reprise de possession n'était pas la même dans les deux cas.

jugée[1289].

Le principe de justice naturelle relatif au droit d'être entendu trouve aussi sa place devant la Régie. Dans Blank c. Malouf[1290], la Régie a permis une nouvelle demande en diminution de loyer quand le locataire n'avait pas eu l'occasion de se faire entendre sur cette question nonobstant le recours possible en révision de la décision de fixation du loyer.

Par contre dans Calamatos c. Les Placements Archery Ltée[1291] où il s'agissait aussi d'une demande en diminution de loyer par le locataire suite à une demande de fixation de loyer, la Régie, constatant que rien ne laissait supposer que le régisseur n'avait pas tenu compte de l'article 5 du Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer lors de sa décision au sujet de la fixation de loyer et que le locataire avait eu l'occasion de se faire entendre, a conclu que ce locataire ne pouvait pas faire réviser cette décision par le biais d'une demande en diminution de loyer. Comme il n'y avait pas eu de demande de révision de cette décision, cette dernière avait acquis la force de chose jugée.

Les règles du Code de procédure civile déterminant la notion d'intérêt pour agir (55 et 59 C.P.C.) sont de même appliquées devant la Régie car elles sont considérées comme étant du droit supplétif. Ainsi la Régie a refusé, à un

---

1289 Mandelker c. Garellek, J.L. 87-41 (R.L.); voir encore: Collin c. Campanella, J.L. 87-57 (C.P.).

1290 J.L. 83-95 (R.L.). La Régie a de même accueilli une demande en révision d'une décision parce que le locataire n'avait pas reçu l'avis d'audition; Laroche et Savard c. Cloutier, R.L. Qué. # 18-83-05-25-008 V 831219, 10 janvier 1985, Me Claire Courtemanche et Me Marc Bégin. On ne peut opposer un jugement à quelqu'un qui n'a pas été appelé comme partie; Babori c. Patenaude, [1981] D.R.L. 24. Si l'une des parties ne présente pas de preuve, la règle audi alteram partem n'est pas nécessairement violée; cf. Bey c. Laliverté, [1976] C.A. 142; G. Beaudet Ltée c. Carson, [1977] D.C.L. 115 (C.A.).

1291 J.L. 83-94 (R.L.).

neveu, le droit de plaider au nom de sa tante[1292]. Un mandataire n'a pu, non plus, ester en justice au nom de son mandant[1293]. On a également refusé une demande d'amendement pour substituer le nom du locateur[1294].

En tant que tribunal administratif, la Régie doit donc respecter les principes de justice naturelle, sinon il pourrait y avoir deni de justice.

A ces règles générales et aux principes de justice naturelle s'ajoutent des dispositions procédurales spécifiques.

1.2 Les règles spécifiques de procédure devant la Régie

1.2.1 La signification de la demande

L'article 56 de la Loi sur la Régie du logement précise que toute demande à la Régie produite par une partie doit être signifiée à l'autre partie et ce, en la manière prévue par les règlements de procédure. L'article 8 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement prévoit que cette signification se fait par poste recommandée ou certifiée ou par huissier. Le régisseur, si les circonstances le justifient, pourra autoriser un autre mode de signification ou même une nouvelle signification s'il le juge nécessaire.

1292 Bolduc c. Théodore, [1985] C.P. 227. Il s'agissait en l'espèce d'un neveu qui était mandataire de sa tante. Il y avait absence de preuve quant à l'existence d'une société entre les deux. Il n'agissait qu'au nom de sa tante. Il n'avait alors aucun intérêt personnel dans la demande.

1293 Steinwold c. Gestion ValRéal Inc., C.P. Mtl. no 500-02-017900-841, le 2 mai 1985, J. Jean-Louis Lamoureux. La Cour provinciale, infirmant la Régie, a considéré que Gestion ValRéal n'avait agi qu'à titre d'agent pour le locateur et qu'il n'était aucunement question qu'il ne devienne locateur. Gestion ValRéal n'avait donc pas l'intérêt requis selon l'art. 51 C.p.c. et il ne pouvait pas plaider sous le nom d'autrui car l'art. 55 C.p.c. le prohibe.

1294 Ministère des transports c. de Caruful, J.L. 83-32 (R.L.). On a jugé que la demande du ministère devait plutôt être portée par le "Procureur général du Québec représentant Sa Majesté du chef du Québec"; Collège de Sherbrooke c. Pruneau, J.L. 83-104 (R.L.). Un mineur était poursuivi en justice (art. 56 C.p.c.), le locateur devait procéder à la nomination d'un tuteur.

> "Signifier une demande veut dire porter cette demande à la connaissance de la partie adverse et, par conséquent, le simple fait de la mettre à la poste n'est pas suffisant. Il faut établir que cette demande a été effectivement reçue. Devant l'échec de la signification par la poste, le locateur devait faire une signification par huissier ou suivant un autre mode de signification autorisé par un régisseur. La signification est une formalité essentielle et découle de la règle de justice naturelle "audi alteram partem"[1295].

Dans la cause Girard et Boulanger c. Lacasse et autre[1296], il a été jugé que, puisque rien dans l'article 8 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement n'indique qu'il s'agit d'une règle d'ordre public, il était plus sage de dire que ce texte n'est pas d'ordre public. Son objectif est d'informer l'autre partie. En l'espèce, les appelants avaient eu connaissance de la procédure de rétractation car leur avocat était présent au moment de la date fixée pour l'audition de la requête. La cour a reconnu le défaut de signification mais a jugé que le régissaeur avait le pouvoir discrétionnaire d'imposer une nouvelle signification.

Le fait de signifier par un autre mode que celui prévu à l'article 8 n'entraînera pas la nullité de la demande si la partie adverse a bel et bien été informée et n'en a subi aucun préjudice[1297].

La signification de la demande conformément à l'article 8 du Règlement n'équivaut cependant pas à la production de cette demande à la Régie[1298].

1295 Lapointe c. Longpré, R.L. Mtl. # 32-840912-005 T, 23 novembre 1984, Me Richard Marcil.

1296 J.L. 84-123 (R.L.).

1297 Illi c. Campeau Corporation, J.L. 84-32 (R.L.). La signification avait été faite de main à main; voir encore Ministère des Transports c. De Careful, J.L. 83-32 (R.L.). Demande signifiée par courrier ordinaire. Le tribunal a consenti au locateur le droit de signifier selon un autre mode.

1298 Neron c. Richer, R.L. Qué. # 18-86-08-07-014 T, 15 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin.

La preuve de la signification soulève quelques difficultés. Alors que l'article 2 du Règlement de procécure prévoit une présomption de réception en ce qui concerne les avis[1299], l'article 8 de ce même Règlement n'en prévoit aucune relativement aux demandes. C'est ce qu'a constaté la Régie dans la cause Chan c. Michael et al.[1300]. Il a été alors décidé que lorsque l'on parle de signification, cela implique également la réception et que la preuve de l'absence de réception équivaut à l'absence de signification.

La Régie du logement s'est également interrogée à propos du délai de signification d'une demande[1301]. Il n'y a rien de prévu relativement au délai de la signification de la demande dans le Règlement de procédure. Etant donné l'absence d'un délai spécifique exigé pour la signification d'une demande, la Régie ne vérifiera que si l'autre a eu raisonnablement le temps d'en prendre connaissance[1302].

Une demande signifiée à la partie adverse et produite devant la Régie

---

1299 Harper c. F.D.L. Compagnie Ltée, J.L. 83-123 (C.P.).

1300 J.L. 83-144 (R.L.). Il était alors question de la signification d'une copie d'une demande de recouvrement de loyer. La demande du locateur qui avait été envoyée par courrier recommandé lui fut retournée avec l'indication "non réclamée". Il y avait alors absence de réception et, par le fait même, absence de signification. La demande a été rejetée. Voir également Gestion Immobilière Jadel 579S Enr. c. Lelièvre, J.L. 84-104 (R.L.). Pour prouver la signification, la preuve de l'expédition par courrier recommandé ne constitue pas une preuve satisfaisante s'il existe également une preuve à l'effet qu'il n'y a pas eu de réception.

1301 Brinik c. Bilodeau, J.L. 82-7 (R.L.).

1302 Ministère des Transports c. De Carufel, J.L. 83-32 (R.L.) et Brinik c. Bilodeau, J.L. 82-7 (R.L.); voir également Mercier c. Marquis, R.L. Qué. # 18-83-05-19-009 P, le 9 mai 1984, Me Claire Courtemanche. En l'espèce, le locateur, lors de la première audition, a demandé une remise pour lui permettre de signifier sa demande à l'autre partie. Le procureur du locataire a alors considéré la remise comme étant illégale de même que la signification postérieure. Le tribunal a conclu que sa signification de la demande pouvait être effectuée en tout temps avant l'audition. Le tribunal a même affirmé que s'il avait rejeté la demande du locateur au motif que la signification n'avait pas été faite lors de la première audition, il se serait alors attribué le pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure prévu à l'art. 33 C.p.c.

du logement n'a pas besoin d'être signée[1303]. Ni la Loi sur la Régie du logement, ni le Règlement sur la procédure devant la Régie du logement n'exigent que la signature d'une demande. A cet égard, la Régie a conclu que bien que l'article 56 de la Loi, relativement à la signification de la demande, et l'article 5 du Règlement concernant l'exigence de la production de la demande au greffe de la Régie impliquent que la demande soit écrite, il n'en résulte pas pour autant que la demande doive porter une signature. Exiger un écrit et exiger une signature sont deux choses différentes[1304].

Certaines demandes exigent préalablement à leur signification et à leur production, le versement de frais modérateurs. L'article 1 du Règlement sur les frais exigibles par la Régie du logement[1305] prévoit le versement d'une somme de 20 $ par toute personne qui produit devant la Régie une requête pour obtenir l'autorisation de déposer le loyer en vertu de l'article 1656 C.c. ou une demande autre qu'une demande de fixation de loyer ou de modification de la durée ou d'une condition du bail selon l'art. 1658.6. L'article 3 du Règlement exempte de ces frais les personnes qui sont bénéficiaires de l'aide sociale en vertu de la Loi sur l'aide sociale.

La Cour provinciale dans l'arrêt Boyer c. Turcotte[1306] a cependant jugé que rien ne laissait présumer qu'une demande n'était légalement introduite que lors du paiement des frais.

1.2.2 Les amendements à la demande

Une partie peut, en tout temps avant l'audition, amender sa demande (article 25 du Règlement de procédure). La demande amendée doit être transmise à l'autre partie sauf s'il s'agit d'une requête pour obtenir

---

1303 L'Heureux c. Potvin, [1985] C.P. 304.

1304 Lawrence c. Tzortzis, [1985] C.P. 232. Une demande devant la Régie n'a pas besoin de porter signature.

1305 R.R.Q., c. R-8.1, r. 1.1.

1306 J.L. 85-9 (C.P.).

l'autorisation de déposer le loyer (article 26). Lors de l'audition, le régisseur pourra encore, si la partie adverse est alors présente, autoriser un amendement sur simple demande verbale notée au procès-verbal (article 27). Aucun amendement ne sera toutefois admis s'il est inutile ou contraire aux fins de la justice ou s'il en résulte une demande entièrement nouvelle (article 28).

Dans Motorola Ltée c. La Société d'administration immobilière Fugi Ltée[1307], la Cour d'appel a permis à un locateur de modifier sa déclaration afin d'y ajouter des éléments permettant d'établir et de calculer le loyer réclamé car il n'en résultait pas une demande entièrement nouvelle n'ayant aucun rapport avec la demande originaire.

Un amendement qui n'aurait pas pour objet de compléter la demande mais de substituer une partie à une autre constituerait cependant une demande entièrement nouvelle[1308]. S'il s'agit par contre de substituer le nom du véritable locateur au nom de son mandataire qui n'a pas le pouvoir d'ester en justice, il semble que la Régie serait justifiée de permettre l'amendement[1309].

Lorsqu'un locataire ne poursuit qu'un colocateur et qu'il désire poursuivre l'autre colocateur, il pourra également amender sa demande[1310].

Finalement, la procédure d'amendement pourra permettre à une partie d'ajouter une conclusion subsidiaire à sa demande. Ainsi dans la cause Serge

---

1307 C.A. Mtl. no 500-09-0061-879, 14 décembre 1987. Voir également Parenteau c. Gilbert, J.L. 87-109 (R.L.). La Régie a permis au locateur d'amender une demande de fixation afin de préciser l'usage de certains appareils ménagers.

1308 Coderre c. Maver, J.L. 82-10 (R.L.).

1309 Immeuble 5080 Circle Road Inc. c. Mireault, R.L. Mtl. # 35-840413-048-V-850321, le 5 février 1986, Mes Hélène Beaumier et Jean-Claude Pothier. Cette décision s'appuie sur deux décisions de la Cour suprême: St-David de Falardeau et al. c. Munger, [1983] 1 R.C.S. 243 et Leesona Corporation c. Consolidated Textiles Mills Limited et al., [1978] 2 R.C.S. 2 qui rejettent le formalisme procédural. Voir a contrario: Imm. 5150 Queen Mary Inc. c. Michaud, J.L. 85-7 (R.L.).

1310 Oznaga c. Alié, J.L. 84-15 (R.L.).

Immeuble Inc. c. Bruneau[1311], la Cour provinciale a permis à un locataire d'amender sa défense pour y inclure une demande en résiliation de bail. Une partie ne saurait cependant substituer à une demande une autre entièrement nouvelle[1312].

Les procédures relatives à l'introduction de l'instance n'apparaissent pas avoir fait l'objet de beaucoup de litiges devant la Régie. Il en est de même des règles de procédure régissant l'audition de la demande.

2. Audition de la demande

2.1 L'avis d'audition

Avant de rendre toute décision, la Régie doit tenir une enquête et une audition afin de donner aux parties l'occasion de se faire entendre (article 60 de la Loi de la Régie). Les régisseurs outrepasseraient leur juridiction s'ils prenaient une cause en délibéré alors qu'un témoin, dont la présence est essentielle, n'a pas été entendu[1313].

La Régie doit expédier aux parties par poste recommandée ou certifiée, ou par huissier, un avis indiquant le lieu, la date, l'heure de l'audition et

---

1311 [1978] C.P. 351.

1312 Clavet c. Benoit Mathieu et Ass., R.L. Qué. # 18-86-04-18-016 G, 16 février 1987, Me Raymonde Beaudoin. Un locataire voulait substituer une demande en résiliation à une demande en diminution de loyer sans l'avoir demandée en conclusion subsidiaire et sans en avoir avisé l'autre partie.

1313 Bélanger c. Renaud, J.E. 82-991 (C.S.). Voir également Laforest c. Immeubles Hugo Enr., R.L. Qué. # 18-86-01-23-012 G, 22 juillet 1986, Me Marc Bégin. Clause d'élection de domicile à l'adresse du logement durant le bail (clause annexée au bail). Il y a eu déguerpissement du locataire. La validité de cette clause ne rend pas pour autant la signification valide. Une signification doit être rendue au locataire afin de lui donner l'opportunité de se faire entendre (audi alteram partem).

la nature de la demande (art. 21 du Règlement)[1314]. La Régie peut toutefois expédier un avis d'audition selon tout autre mode si les circonstances l'exigent (article 23 du Règlement).

Cet avis doit être expédié aux parties (article 60 de la Loi). La Cour d'appel[1315] a statué qu'un avis envoyé à l'avocat d'une partie ne pouvait suffire. Les dispositions de la Loi sur la Régie du logement l'emportent sur toute règle de pratique de la Cour stipulant qu'un avis à l'avocat suffit.

L'arrêt doit être expédié par la Régie. Un avis envoyé par le locateur au locataire ne pourrait suppléer à celui qui est prévu aux articles 21 et suivants du Règlement de procédure[1316].

2.2 La remise de l'audition

L'article 36 du règlement prévoit la procédure applicable lorsqu'une partie désire obtenir la remise de l'audition à une date postérieure à celle indiquée dans l'avis. Elle doit alors produire, au greffe de la Régie, le consentement écrit de l'autre partie.

Le droit à une remise d'audition n'est pas absolu. Il ne peut être accordé que par le régisseur[1317]. La Cour supérieure a toutefois reconnu que le refus du régisseur de l'accorder ne devait pas être abusif ni arbitraire[1318]. Ainsi elle a considéré comme étant une irrégularité grave

---

1314 Duchastel c. Demers et autre, J.L. 83-99 (C.S.). Le locataire a invoqué le non-respect de la règle "audi alteram partem". Il a reçu son avis d'audition le 21 mars 1982 et la date fixée pour l'audition était le 5 avril 1982. Le tribunal a considéré que ce délai accordait assez de temps au locataire pour préparer sa cause.

1315 Cooper c. Cour provinciale, [1987] R.J.Q. 30 (C.A.).

1316 Coderre c. Maver, J.L. 82-10 (R.L.).

1317 Narasimhadevara c. Shepherd, J.L. 85-1. Un locataire avait informé le locateur de son absence à l'audition. Comme la remise n'avait pas été demandée à la Régie, l'audition a poursuivi son cours malgré son absence.

1318 Duchastel c. Demers, J.L. 83-99 (C.S.).

justifiant l'évocation le refus de permettre une remise en raison de la maladie grave dont était atteint le procureur du locataire[1319].

Le refus de la remise sera justifié lorsque l'audition sera terminée et que la cause sera prise en délibéré[1320]. Il le sera encore lorsqu'il y a preuve de négligence de la part de celui qui la demande ou bien lorsque la situation est tellement urgente que l'accorder reviendrait à maintenir une situation intolérable. Dans l'affaire Allen c. Côté[1321], un locateur demandait une remise alors que les locataires devaient vivre dans un logement dont l'eau était impropre à la consommation. Le tribunal a refusé, considérant à juste titre que la situation exigeait une décision rapide de sa part.

2.3 La tenue de l'audition

La Régie peut tenir ses séances d'audition à tout endroit, même un jour férié aux heures déterminées par le président (article 23 de la Loi). La Régie doit cependant, autant que possible, fixer l'audition à un moment où les parties, de même que leurs témoins, peuvent être présents sans trop d'inconvénients pour leurs occupations ordinaires (article 61 de la Loi).

Normalement, un régisseur entend et décide seul des demandes dont la Régie est saisie (article 29 de la Loi). La loi mentionne toutefois que le nombre de régisseurs peut être porté à cinq selon les circonstances (article 29 de la Loi).

L'assignation des témoins se fait au moyen d'un bref de subpoena émis par la Régie (article 62 de la Loi). Les témoins sont interrogés sous serment ou affirmation solennelle. Le régisseur ou le greffier spécial peut d'office ou à la demande d'une partie ordonner que les témoins déposent hors la présence les uns des autres (article 43 du Règlement de procédure).

1319 Dufour c. Commission des loyers, [1976] C.S. 1624.

1320 Debeau c. Régie du logement, J.L. 85-8 (C.S.).

1321 R.L. Trois-Rivières, # 15-840906-004 G, 7 novembre 1984, Me Richard Marcil.

L'absence d'une partie ou son refus de se faire entendre n'empêche pas pour autant le régisseur de procéder à l'instruction de la cause et de rendre une décision (article 67 de la Loi).

Afin d'obtenir une décision conforme aux faits relatifs au litige, la loi donne au régisseur la possibilité de visiter lui-même les lieux ou d'ordonner une expertise ou une inspection (article 68 de la Loi). Le régisseur doit alors ajourner l'audition jusqu'à la production du rapport de l'expert ou de l'inspecteur. Une copie de ce rapport doit être remise aux parties (article 48 du Règlement de procédure). Si le régisseur le décide ainsi, le rapport d'un inspecteur peut tenir lieu de témoignage. Une partie peut aussi requérir la présence de l'inspecteur à l'audition, elle court toutefois le risque d'encourir le paiement des frais si la Régie considère que la production du rapport aurait été suffisante (article 78 de la Loi).

A la demande d'une partie, la Régie doit suspendre l'instruction de la demande portée devant elle lorsque la Cour supérieure est saisie d'une demande ayant le même fondement juridique ou soulevant les mêmes points de droit et de faits pourvu qu'il n'en résulte aucun préjudice sérieux pour l'autre partie (article 58 de la Loi)[1322].

La Régie peut, lors de l'audition, ordonner la réunion de demandes lorsque les questions soulevées sont en substance les mêmes et peuvent être facilement réunies même si les demandes ne sont pas mues entre les mêmes parties (article 57 de la Loi).

Lorsque les parties parviennent à une entente, cette entente doit être consignée par écrit et signée par les parties. Le régisseur ou le greffier spécial en donne acte. Une copie de l'entente doit alors être produite au dossier (article 44 du Règlement de procédure).

1322 Martin c. Rainville, J.L. 84-108 (C.P.). Suspension refusée étant donné l'état précaire des finances de l'autre partie de même que la menace d'éviction qu'il subit.

Il est possible pour une partie de se désister de sa demande au moment de l'audition. Le tribunal refusera cependant ce désistement s'il porte préjudice à l'autre partie. Dans Garcia c. Brisson[1323], un locataire avait produit une opposition à un avis de réparations majeures envoyé par le locateur. A l'audition, le locateur a voulu se désister de son avis. La Régie ne lui a pas accordé cette permission:

> "Le désistement est donc une renonciation à un droit, à un avantage, ce qui présuppose que ce droit, cet avantage, est propre à celui qui prétend y renoncer, car on ne peut par son acte unilatéral renoncer pour autrui et faire perdre à celui-ci un droit ou un avantage qu'il possède.".
>
> La Régie conclut donc à l'inadmissibilité de la production du désistement du locateur de son avis puisque la locataire, par son opposition, obtenait des droits et qu'elle peut alors en exiger la sanction."[1324]

Si l'une des parties ne se présente pas à l'audition, la demande ou la requête est rayée. La Régie envoie alors aux parties un avis, par poste recommandée ou certifiée, les informant que cette cause ne sera remise au rôle que si l'une des parties le réclame à la Régie. Si la remise au rôle n'est pas réclamée un an après l'envoi de l'avis, une des parties peut, par requête, demander à la Régie la péremption de l'instance (article 38 et 39 du Règlement de procédure).

Tant au moment de l'audition qu'au moment de l'introduction de l'instance, les parties peuvent soulever devant la Régie les règles particulières de représentation prévues par la loi.

3. Règles de représentation

3.1 Les personnes habilitées à représenter une partie

La Loi sur la Régie du logement maintient à l'article 72 la

1323 J.L. 85-52 (R.L.).

1324 J.L. 85-52 (R.L.).

possibilité de représentation par avocat, tout en permettant à un conjoint ou, sous certaines conditions, à un allié ou à un ami de représenter une personne physique. Une corporation pourra être représentée par un officier, un administrateur ou un avocat[1325].

Le législateur a voulu par cette disposition déroger au principe édicté à l'article 59 du Code de procédure civile à l'effet que nul ne peut plaider sous le nom d'autrui. L'arrêt Groupe immobilier Giasson Inc. c. Dragon[1326] rappelle que les articles 72 et 74, comme toute exception, doivent être interprétés restrictivement. Le demandeur, en l'espèce, avait reçu un mandat d'administration et de gestion de la part des copropriétaires de l'immeuble. On a jugé que le principe prévu à l'article 59 était d'ordre public et qu'il n'y avait possibilité de le contourner dans un contrat privé que si la loi le prévoyait expressément. Or, l'article 72 ne permet pas à une corporation, comme la compagnie de gestion en l'espèce, de représenter les copropriétaires, personnes physiques. De plus, rien dans le contrat de gestion ne laissait entrevoir l'intention de faire du demandeur le véritable locateur. La demande a donc été rejetée.

Comme le premier alinéa de l'article 72 place l'avocat et le conjoint sur un même pied d'égalité, il a été reconnu que le conjoint avait le pouvoir de représenter l'autre, autant lors de l'enquête et de la plaidoirie que lors de la confection et de la signature de la demande originaire[1327]. Le droit à la représentation par avocat sera cependant prohibé lorsque la demande a pour objet une petite créance (article 73 de la Loi).

A cet égard, la Régie du logement a jugé qu'on ne pourrait contourner

---

1325 Larin c. Allaire-Chouinard, J.L. 85-25 (C.P.). La Cour a constaté la validité d'un mandat. En l'espèce, le locataire s'opposait à ce que le mandataire représente le locateur étant donné qu'il n'était ni avocat, ni parent avec le locateur. La preuve démontre que le locateur s'est rendu avec le mandataire lors des deux visites à la Régie. De plus, le locateur était présent lorsque le mandataire a signé la demande.

1326 J.L. 83-131 (R.L.).

1327 L'Heureux c. Potvin, [1985] C.P. 304.

l'application de cet article par un amendement pour porter le montant de la demande originale au-dessus du seuil de celui d'une petite créance[1328].

Lorsqu'une partie est représentée par un avocat, il faut alors respecter les articles 17 à 19 du Règlement de procédure. L'article 17 indique que l'avocat doit produire une formule de comparution avec les informations requises par cet article. Toute communication écrite émanant de la Régie après la comparution, à l'exception du formulaire de renseignements prévu à l'article 10 du Règlement, doit alors lui être transmise (article 18). Finalement, l'article 19 édicte que l'avocat qui cesse de représenter une partie doit produire une déclaration à cet effet indiquant la date de la fin de son mandat.

Dans le cas de corporation, le mandat du représentant du locateur doit respecter les articles 72 et 74 de la Loi. Ces articles ne posent aucune exigence quant à la forme du mandat. La preuve d'une résolution de la compagnie locatrice n'a donc pas à être requise[1329]. Pour prouver le mandat, il faut recourir à la théorie générale du mandat[1330] et au droit des compagnies. L'article 56 de la Loi sur les compagnies prévoit qu'il n'est pas nécessaire de prouver que les contrats faits au nom de la compagnie par ses agents, ses officiers ou ses serviteurs sont autorisés par un règlement ou une résolution. La production d'une procuration rédigée sur du papier à en-tête de la compagnie et signée par le président est suffisante pour respecter les articles 72 et 74 de la Loi[1331].

1328 Montmigny c. Paradis, R.L. Qué. # 18-86-06-006 G, 15 octobre 1986, Me Marc Bégin.

1329 Braun c. Côte-Vertu Gardens, J.L. 83-132 (R.L.).

1330 Voir Trust Général du Canada c. Beauchemin, J.L. 87-106 (R.L.). La compagnie de gestion ne pouvait donner une procuration à une personne pour la représenter et introduire une demande devant la Régie. Une compagnie peut être représentée par un de ses administrateurs. Toutefois la Régie ne croit pas que l'on puisse étendre l'application de cet article au mandat confié à une compagnie de gestion. Voir au même effet: Steinwold c. Gestion Val Réal Inc., J.L. 85-57 (R.L.) et Bolduc c. Théodore, [1985] C.P. 297. Les administrateurs d'immeubles n'ont aucun intérêt personnel dans la demande.

1331 Bolduc c. Théodore, [1985] C.P. 297.

3.2 La production d'un mandat écrit

3.2.1 Le moment de la production du mandat

L'article 74 de la Loi édicte que:

> "74. Si une partie est représentée par un mandataire autre que son conjoint ou un avocat, ce mandataire doit fournir à la Régie un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente et indiquant, dans le cas d'une personne physique, les causes qui empêchent la partie d'agir elle-même. Ce mandat doit être gratuit."[1332].

L'article 7 du Règlement de procédure précise que ce mandat peut être produit subséquemment si la preuve est faite qu'il existait au moment de la production de la demande originaire.

Si une partie ne produit pas le mandat tel que requis, la Régie ne devient pas automatiquement incompétente pour entendre la demande. La Cour provinciale dans l'arrêt Artapis c. Belleau[1333] a infirmé une décision de la Régie qui avait rejeté une demande de rétractation vu l'absence d'un mandat écrit. La Cour provinciale a considéré qu'il était du devoir du régisseur d'apporter un secours équitable aux parties et de demander la production du mandat écrit avant de porter la demande au dossier. En l'espèce, il aurait dû, à tout le moins, accorder un ajournement de façon à permettre la production du mandat écrit.

L'irrégularité résultant du défaut de produire le mandat écrit doit pouvoir être corrigée rétroactivement en tout état de cause et même en appel[1334]. On pourrait difficilement alléguer que cette règle qui découle de

---

1332 Barre-Ore-Kawar c. Van Dam, R.L. Qué. # 18-86-05-07-026 G et # 18-86-04-08-005 G, 28 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin. Le mandat doit être gratuit.

1333 J.L. 85-56 (C.P.).

1334 Article 56 C.p.c.

l'article 56(3) du Code de procédure civile ne s'applique pas à la Régie du logement: cela irait à l'encontre des articles 21 et 63 de la loi de la Régie[1335].

3.2.2 Le contenu du mandat écrit

Selon cet article 74, lorsque le mandataire (autre qu'un conjoint ou un avocat) représente une personne physique, on doit indiquer dans le mandat les causes qui empêchent cette dernière d'agir elle-même. La Régie, dans la cause Barre-Ore-Kawar c. Van Dam[1336], décide que même si le mandat ne contenait pas tout ce qui était prévu à l'article 74, cela ne le rendait pas pour autant invalide. En l'espèce, le mandat ne mentionnait pas les motifs qui empêchaient le locateur d'agir lui-même. Comme le locateur habitait à l'extérieur du pays et qu'il n'avait pas de parent ou d'allié dans la municipalité, on a jugé que le mandataire du locateur avait agi en vertu d'un mandat valide.

Par contre dans une autre affaire[1337], le mandat ne désignait pas le numéro du dossier, les noms du locataire, du locateur et du mandataire. Il ne mentionnait pas non plus l'objet du mandat et n'était signé que par l'un des trois propriétaires. La demande a été justement rejetée pour défaut de mandat.

Si une partie désire révoquer le mandat écrit de la personne qui la

---

1335 Ménard c. Desjarlais, [1986] R.J.Q. 192 (C.S.). Le régisseur n'a pas commis d'erreur en permettant la production du mandat lors d'une audition subséquente. Voir également Investanti Canada Ltée c. Mendells, J.E. 85-939 (C.A.). Les appelants avaient abusé de leur compétence en concluant que l'absence de production d'un mandat écrit rendait nulle la demande en fixation de loyer. ,Voir cependant: Peters c. Prévost, [1987] R.J.Q. 1751 (C.S.). La loi est satisfaite au plan procédural par le dépôt même ultérieur à la demande originelle du mandat du signataire agissant pour le locateur; Placements Olier Inc. c. Hodge, J.E. 85-109 (C.S.); Immeuble de l'Intendance Inc. c. Besner, C.S. Qué. no 200-05-001141-840, 7 juillet 1984, J. Jacques Delisle. Au même effet.

1336 R.L. Qué. # 18-86-05-07-026 G et # 18-86-04-08-005 G, 28 janvier 1987, Me Raymonde Beaudoin.

1337 Ulrich c. Imm. Lavallée et Maurice Simoneau, R.L. Qué. # 18-86-10-24-010 G, le 3 juin 1987, Me Marc Bégin.

représente, elle doit produire au dossier un écrit indiquant qu'elle ne désire plus être représentée par cette personne (article 20 du Règlement de procédure).

L'application et l'interprétation des règles régissant la représentation des parties démontrent que les régisseurs peuvent être tenus d'exercer les pouvoirs spécifiques que la loi leur donne quant à l'administration des règles de preuve et de procédures[1338].

4. Les pouvoirs spéciaux des régisseurs quant à la procédure

L'article 85 de la loi accorde aux régisseurs la faculté d'adopter des règlements de procédure. Les régisseurs ont, à cet effet, adopté, en 1981, un Règlement de procédure devant la Régie du logement[1339].

L'article 86 permet de plus au régisseur de choisir la procédure à suivre lorsque le règlement de procédure est silencieux face à un cas qui lui est soumis pourvu que la procédure choisie soit compatible avec la loi ou le règlement.

Les régisseurs se sont maintes fois servis de ce pouvoir. Dans l'arrêt Blanchet c. Daigneault[1340], par exemple, le locateur demandait à la Régie de l'autoriser à saisir avant jugement les biens meubles de son locataire car il craignant que sa créance ne soit en péril si on ne l'autorisait pas le faire. Or les articles 733 et 735 du Code de procédure civile, prévoient que l'autorisation de saisir avant jugement doit être donnée par un juge. Un

---

1338 Kirsh c. Montebello Apts, J.L. 87-28 (C.P.). Si le régisseur se rend compte que le mandat écrit est incomplet, il doit alors suspendre l'audition de la demande afin que la partie puisse compléter ce mandat. Décider autrement reviendrait à nier le devoir imposé au régisseur par l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement: apporter à chacun un secours équitable et impartial.

1339 Raoul Blouin Ltée c. P.G. du Québec, [1983] C.S. 213. Cet arrêt a reconnu la légalité du Règlement de procédure.

1340 [1980] D.R.L. 16.

régisseur n'étant pas un juge nommé en vertu de la Loi sur les tribunaux judiciaires, la Régie ne pouvait accorder une saisie avant jugement en vertu de ces articles du Code. Elle s'est demandée toutefois si elle ne pouvait pas accorder cette saisie en vertu de l'article 86.

> "La Régie est d'avis que cet article 86 l'autorise à pallier au silence de la Loi en édictant les formalités ou moyens nécessaires pour permettre l'exercice d'un droit déjà reconnu à une partie par la Loi. Cependant, cet article ne confie pas à la Régie un pouvoir législatif lui permettant de créer un droit qui n'a pas été prévu."[1341].

La saisie avant jugement ne représente pas une simple formalité mais plutôt une procédure substantive. Il en est de même de l'injonction, du séquestre judiciaire et de l'outrage au tribunal. La Régie ne peut entendre de telles demandes.

La Régie a cependant compétence pour prononcer des jugements déclaratoires dans les cas qui relèvent de sa juridiction. C'est ce qu'a décidé la Régie dans l'affaire Metcalfe c. Valade[1342]. Le locataire demandait à la Régie de reconnaître par jugement déclaratoire qu'il existait dans l'immeuble, un logement semblable et de même loyer devenu vacant depuis l'envoi de l'avis de reprise de possession. Constatant que le législateur n'avait prévu aucun moyen pour mettre en oeuvre l'article 1659.4 C.c. et vu qu'une décision immédiate s'imposait, la Régie a accepté la requête.

La Cour provinciale, dans la cause Janzen c. Gestion Sunross Inc. et al.[1343], a réaffirmé la compétence de la Régie à rendre des jugements déclaratoires en vertu de l'article 86 si elle agit à l'intérieur de sa juridiction. En l'espèce, la Régie avait décliné juridiction car il s'agissait de déterminer la validité d'un avis d'éviction suite à la décision du locateur de démolir l'immeuble.

1341 Blanchet c. Daigneault, [1980] D.R.L. 16, p. 21.

1342 J.L. 85-50 (R.L.).

1343 J.E. 87-36 (C.P.).

Lorsque les régisseurs utilisent, en vertu de l'article 86, une procédure supplétive, il s'agit le plus souvent de procédures relatives à l'intervention d'un tiers au litige. Ainsi dans Noël c. Martin[1344], la Régie a reconnu qu'il était possible pour le locataire d'appeler en cause un codéfendeur lors d'une action en recouvrement de loyer. Elle a reconnu qu'il était également possible de permettre, à titre de procédure supplétive, à une personne intéressée d'intervenir dans un litige[1345].

Dans l'affaire Guay c. Tan[1346], la Régie a encore décidé que l'on pouvait, par le biais de l'article 86, accorder une reprise d'instance. Lorsque quelqu'un ne peut plus agir légalement, la reprise d'instance doit être accordée pour permettre au nouveau détenteur de se substituer à l'ancien. Devant la Régie, la reprise d'instance s'opèrera simplement par le moyen d'une déclaration au dossier. L'autre partie en sera informée au début de l'audition de la demande principale.

Une requête por sursis d'exécution sera de même considérée comme une procédure supplétive dont la Régie peut être saisie. Dans Martin c. Côté[1347], la Régie a jugé que la justice demandait à ce que l'on suspende l'exécution d'une décision pour permettre à une partie de faire une demande de prolongation de délai afin d'obtenir la rétractation d'une décision.

Qu'il s'agisse de procédures supplétives découlant du Code de procédure civile ou de procédures spécifiques prévues à la Loi de la Régie du logement, la jurisprudence démontre assez clairement que les régisseurs

---

1344 J.L. 85-63 (C.P.). La Cour provinciale confirme la décision de la Régie. En l'espèce, la Régie a refusé l'appel en garantie car la demande ne provenait pas d'un bail mais plutôt d'une transaction survenue après la vente de l'immeuble.

1345 Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169. Le locataire invoquait la nullité de la vente. On a permis au vendeur d'intervenir.

1346 J.L. 83-145 (R.L.).

1347 J.L. 83-117 (R.L.).

cherchent à appliquer les règles de procédure avec souplesse et flexibilité, selon l'esprit même de la Loi de la Régie du logement.

Il en est de même des règles de preuve.

5. Les pouvoirs spéciaux des régisseurs quant à la preuve

La loi impose au régisseur de donner aux parties un bref aperçu des règles de preuve et de leur apporter un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

Les règles de preuve devant la régie sont les mêmes que celles qui s'imposent devant les tribunaux civils. L'article 75 de la Loi de la Régie précise que les articles 1203 à 1245 du Code civil s'appliquent à la preuve faite devant la Régie.

Les régisseurs sont donc tenus d'appliquer ces règles sous réserve des articles 76 et 77 de la Loi de la Régie.

5.1 Les règles générales de preuve

Selon l'article 1203 C.c. celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et sa preuve doit être la meilleure possible (1204 C.c.).

5.1.1 La règle de la meilleure preuve

La Régie a fréquemment rappelé qu'elle avait le devoir d'obtenir la meilleure preuve possible. Ainsi dans l'affaire Terzic c. Therrien[1348], la Régie a jugé que lorsqu'un locateur, lors d'une demande en recouvrement de loyer, démontre par preuve testimoniale que les loyers n'ont pas été payés, le fardeau de la preuve revient au locataire de prouver et ce, par la meilleure preuve que la dette est éteinte.

1348 J.L. 83-111 (R.L.).

La Régie a considéré que la preuve offerte n'était pas suffisante dans de nombreuses espèces où la preuve consistait uniquement en la production d'états de compte ou de photocopies de factures. Dans l'affaire 18586982 Québec Inc. c. Legros[1349], le locateur avait produit l'état de compte préparé par un contracteur por justifier une action en dommages-intérêts intentée contre le locataire. Cette preuve n'a pas satisfait le tribunal relativement à la preuve des dommages car le contracteur n'était pas présent à l'audition et ne pouvait donc fournir des explications quant au travail effectué[1350].

Dans une autre affaire concernant une demande de fixation de loyer, la Régie a refusé la production de certains documents parce qu'aucun témoin compétent n'avait pu justifier les renseignements que l'on retrouvait dans les documents en question[1351].

> "Devant la Régie, il n'est pas suffisant de produire la formule R.N. Il faut , selon l'article 75 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chap. R-8.1), faire la preuve des faits énoncés. Cette preuve doit se faire, sous réserve des articles 76 et 77 de cette loi, conformément aux dispositions des articles 1203 à 1245 du Code civil.
>
> Pour produire des documents et, si nécessaire, fournir des explications sur ces documents, il est nécessaire que la production de ces documents et la fourniture des explications soit faite par un témoin compétent. Bien que la Régie du logement soit un tribunal d'accès à la justice et fonctionne avec une procédure simplifiée, il n'en demeure pas moins que si une partie veut prouver un fait, que ce soit par la règle de la meilleure preuve, par une preuve secondaire, par présomptions ou autrement, cette preuve doit se faire conformément aux dispositions des articles 1203 à 1245 du Code civil. En l'espèce, compte tenu de ce qui précède, aucune preuve n'a été faite".[1352]

1349 J.L. 84-67 (C.P.).

1350 Voir au même effet: La Société de gestion Acmon Ltée c. Wasserman, J.L. 87-107 (R.L.). Les copies de contrats produites lors d'une demande en fixation de loyer ne renseignaient aucunement sur la nature des travaux et la date de leur exécution.

1351 Legris c. Leggo, J.L. 84-129 (R.L.).

1352 Legris c. Leggo, J.L. 84-129 (R.L.).

N'ont pas encore été jugées suffisantes les preuves suivantes:

- la production d'une lettre d'un employeur attestant un surplus de travail ayant empêché le locataire de se présenter à l'audition lorsque l'employeur n'a pas pu être interrogé[1353];

- la dénonciation signée par un inspecteur relativement au non-respect de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, ce seul dépôt ne suffisant pas à en prouver le contenu[1354].

Des photocopies de factures déposées par le locateur afin de prouver des dépenses d'immobilisation n'ont pas non plus satisfait le tribunal[1355]. Cependant dans la cause Assaly c. Lamoureux[1356], la Régie a alors invoqué l'article 1204 C.c. et a ordonné la réouverture de l'enquête afin que le locateur puisse déposer les originaux de ces pièces justificatives. Il en a été de même dans Marchessault c. Guérin[1357] où un banc de révision a jugé que la Régie devait appliquer une procédure souple et équitable et permettre la production de pièces même si le délai pour les produire est expiré. Dans Bouthilier c. Gilbert[1358], la Cour provinciale, jugeant également que le fond

---

1353 Duchesne c. Beaupré, R.L. Qué. # 18-86-09-006 T, 24 octobre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

1354 B.P.S.A.C. Placements Ltée c. Laberge, J.E. 87-98 (C.S.); Giasson c. Duquette, J.L. 83-26 (R.L.). Le rapport d'un inspecteur de la S.C.H.L. a également été refusé, le signataire de ce rapport n'ayant pu être entendu par le tribunal.

1355 Serrentino c. Inter City T.V. Services Ltd., [1979] D.C.L. 256 (C.S.).

1356 J.L. 87-120 (R.L.).

1357 J.L. 85-94 (R.L.).

1358 J.E. 86-893 (C.P.).

doit l'emporter sur la forme[1359], a accepté comme preuve, vu la contradiction des témoignages, des photographies qui avaient été prises à l'encontre de l'article 1654.1 C.c., le locataire n'ayant pas été avisé vingt-quatre heures à l'avance de la visite du propriétaire.

Lorsque les documents produits ne constituent pas le seul élément de preuve, la Régie pourra rejeter l'objection d'une partie à l'effet que ces documents ne représentent pas la meilleure preuve[1360].

La Régie constatera cependant l'absence de preuve lorsque la production d'un document est essentielle au soutien de la demande[1361] ou de la défense[1362] et que ce document n'est pas produit à moins que la Régie n'obtienne l'aveu de la partie adverse[1363].

Conformément aux articles 1243 C.c. et 1245 C.c., l'aveu judiciaire fera pleinement foi contre celui qui l'a fait et ne pourra être révoqué que par la preuve concluante qu'il a été la suite d'une erreur de fait[1364]

Quant à la divisibilité possible de l'aveu, la Régie s'en remettra aux prescriptions de l'article 1243 C.c. Dans Tremblay c. Saint-Pierre[1365], la Régie refusa au locataire la permission de diviser son aveu. Ce dernier avait

---

1359 Vachon c. Procureur général, [1979] 1 R.C.S. 555 et Pont-Viau, c. Gauthier, [1978] 2 R.C.S. 76.

1360 Duchastel c. Demers, J.L. 83-99 (C.S.).

1361 Couturier et al. c. Corporation Sylvia Kastner, J.L. 87-108 (R.L.). Demande de fixation. Aucun document n'a pu être produit.

1362 Immeubles Bocartier Inc. c. Tremblay, [1981] D.R.L. 931 (C.P.).

1363 Vistarchi Building Corp. c. H. Bergstrom Int. Ltd., [1978] C.S. 1109. La Cour a reconnu qu'il était possible au locataire de contredire un acte sous seing privé (avis d'intention de prolonger le bail) s'il obtenait l'aveu de la partie adverse.

1364 Vistarchi Building Corp. c. Bergstrom Int. Ltd., [1978] C.S. 1109. En l'espèce cette preuve n'avait pas été faite.

1365 J.L. 83-115 (R.L.).

avoué avoir reçu l'avis d'augmentation de la main à la main mais ajoutait qu'il avait rempli l'avis de non-renouvellement. Les motifs d'ouverture à la divisibilité de l'aveu n'étant pas prouvés, on la lui a refusée.

La Régie paraît se conformer assez rigoureusement à l'obligation qui lui est faite d'appliquer les articles 1203 à 1245 du Code civil. Dans la recherche de l'obtention de la meilleure preuve possible, elle demeure néanmoins assez souple en permettant aux parties d'apporter les éléments nécessaires au soutien de leur preuve.

5.1.2 L'irrécevabilité de certaines preuves

La Régie applique également de façon assez stricte les articles du Code civil et du Code de procédure civile relatifs aux preuves inadmissibles devant les tribunaux civils.

La preuve par ouï-dire n'est pas admise devant la Régie[1366]. Ont ainsi été refusées des preuves qui consistaient essentiellement à répéter les propos de personnes absentes à l'audition ou à produire des lettres de personnes également absentes à l'audition[1367].

Outre la preuve par oui-dire, la jurisprudence révèle d'autres exemples de preuves jugées irrecevables. Ainsi, dans Leroux c. Caron[1368], la Régie a refusé la production d'un affidavit d'un témoin absent. Dans une autre affaire Gestion foncière Val Boisé Inc. c. Bélance[1369], la production d'un

---

1366 Article 1205 C.c. et 294 C.p.c. la preuve par témoin doit se faire de la manière indiquée au Code de procédure civile.

> 294. Sauf lorsqu'il est autrement prescrit, dans toute cause contestée, les témoins sont interrogés à l'audience, la partie adverse présente ou dûment appelée.

1367 Themens c. Turcot, [1980] D.R.L. 59; Corporation Steckmar c. Pollan, [1981] D.R.L. 203; Doyen c. Carrier, R.L. Qué. # 18-86-08-27-002 G, 23 septembre 1986, Me Marc Bégin.

1368 R.L. Qué. # 18-86-04-28-029 G, 23 juillet 1986, Me Marc Bégin.

1369 J.L. 84-103.

résumé technique n'a pas été acceptée parce qu'il n'était pas signé ni certifié. De même le témoignage d'un fonctionnaire du ministère de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu concernant des renseignements confidentiels qu'il a obtenus n'aurait pu être admissible si la Régie n'avait relevé le fonctionnaire de son serment de discrétion[1370].

D'autres preuves ont été jugées irrecevables parce non pertinentes[1371] ou postérieures[1372] aux faits de la demande.

Dans l'évaluation de la pertinence d'une preuve, la Régie est admise à démontrer une plus grande souplesse que celle qui serait généralement permise pour les tribunaux de droit commun. Elle doit en effet apporter aux parties un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

Les règles spécifiques de preuve prévues à la Loi de la Régie facilitent l'exercice de ce devoir.

5.2 Les règles spécifiques de preuve

Les articles 76 et 77 de la Loi de la Régie apportent des assouplissements aux règles générales de preuve. L'article 76 facilite la preuve d'un acte juridique et la preuve du contenu d'un écrit autre qu'authentique. Ces écrits peuvent être prouvés par la production d'une copie ou par tout moyen lorsqu'une partie établit de bonne foi, qu'elle ne peut produire l'original de l'écrit non plus qu'une copie qui en tient lieu.

1370 Becker c. Minuto, J.L. 87-87 (R.L.).

1371 Chana c. Tilford, [1981] D.R.L. 9. Dans une demande en résiliation de bail fondée sur le non-respect des règlements municipaux, la Régie a considéré comme impertinente la preuve du locataire à l'effet que le locateur aurait essayé à plusieurs fois de l'évincer; Gauthier c. Dorion, C.P. Qué. no 200-02-006801-866, 16 février 1984, J. Bertrand Gagnon. La preuve de faits relevant d'un autre procès n'était pas pertinente car la Cour n'avait pas besoin de s'y référer.

1372 Quesnel c. Lepage, [1980] D.R.L. 42.

L'article 77 élargit l'admissibilité de la preuve testimoniale. Cette preuve sera permise pour contredire ou même changer les termes d'un écrit. Avant la mise en vigueur de cet article, les tribunaux appliquaient l'article 1234 du Code civil. Ils refusaient aux parties à un bail, toute preuve testimoniale visant à contredire ou à modifier les termes de ce bail ou de tout écrit en résultant[1373].

La Régie peut dorénavant recevoir une telle preuve. Bien plus, elle a jugé dans Renaud c. Desrosiers[1374], que l'article 77 devait recevoir une interprétation libérale et que pour interpréter une clause du bail, il était même possible de référer aux négociations qui ont eu lieu entre l'ancien locateur et le locataire.

Il a encore été jugé que l'article 77 s'appliquait à tous les genres d'écrit et non seulement aux écrits authentiques[1375].

Il faut cependant que la preuve testimoniale vise à démontrer que la loi n'a pas été respectée. Dans l'arrêt Verschueren c. Ethier[1376], la Régie a accepté la preuve testimoniale car le locataire voulait démontrer que la reprise de possession envisagée ne respectait pas les dispositions de la loi quant à l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier. Il en a

---

1373 Lang c. Spiegler, [1980] D.R.L. 70. La Cour provinciale a refusé qu'un locataire établisse par preuve testimoniale, le consentement du locateur à devancer la date de terminaison du bail. Le bail étant écrit, la preuve de ce consentement devait se faire par écrit; Verner c. Laurin, [1980] D.C.L. 108 au même effet. Voir encore Sochaczevlki c. Reimblalt, [1976] C.S. 575. Preuve testimoniale refusée pour établir le droit d'un locataire à un espace de stationnement dans un garage alors qu'il n'y avait aucune stipulation au bail; Potvin c. Charade et al., J.L. 87-56 (R.L.). Preuve testimoniale admissible car elle ne contredisait pas l'écrit mais le complétait.

1374 R.L. Qué. # 18-86-07-17-0045, 4 juin 1987, Me Marc Bégin.

1375 Verschueren c. Ethier, [1981] D.R.L. 169.

1376 [1981] D.R.L. 169.

été de même dans Bergeron et Roy c. Les Immeubles Place d'Armes Enr.[1377] où la preuve testimoniale visait à établir que le logement n'était pas utilisée conformément aux fins pour lesquelles il avait été loué.

S'il ne peut être démontré que la loi n'a pas été suivie, la preuve testimoniale n'est pas admise pour contredire ou changer les termes d'un écrit[1378]. La Cour d'appel a dû appliquer l'article 1234 C.c. dans l'arrêt Chang Lee c. Dojanj (1977) Inc.[1379], lorsqu'un locataire a voulu prouver que contrairement à une clause du bail, une entente verbale était interdevue entre les parties et par laquelle le locateur s'engageait à payer le coût du chauffage. En l'espèce, la Cour a toutefois reconnu l'admissibilité de la preuve verbale car il y avait un commencement de preuve par écrit, l'appelant ayant en sa possession des chèques endossés et une lettre du locateur.

L'article 77 ne trouve pas davantage application lorsqu'on veut contredire un écrit dont les termes sont clairs et non ambigüs[1380]. Cet article trouve toutefois application s'il s'agit d'interpréter ou de compléter un tel écrit[1381] (article 77 al. 3) et lorsque l'on veut prouver que le loyer qui est effectivement payé n'est pas celui qui apparait au bail (article 77 al. 2).

L'article 77 permet donc aux régisseurs d'interpréter le bail en tenant compte des circonstances dans lesquelles il a été signé[1382].

1377 J.L. 84-72 (R.L.). Le locateur n'avait pas respecté les articles 1651.1 et 1651.2 C.c. et avait fait une fausse déclaration (114 Loi de la Régie).

1378 Levasseur et Boucher c. Bourdon, J.L. 84-120 (C.P.). Si l'on veut justement prouver que la loi a été suivie, l'article 77 ne s'applique pas.

1379 [1986] R.J.Q. 526 (C.A.).

1380 Beaulier c. Apadana Inc., [1981] D.R.L. 179.

1381 Renaud c. Desrosiers, R.L. Qué. # 18-86-07-17-004 G, 4 juin 1987, Me Marc Bégin.

1382 De Nobili c. Candruvest Trust, [1981] D.R.L. 207. Une locataire a été admise à établir par preuve testimoniale qu'elle pouvait utiliser certains cagibis alors qu'il n'y avait aucune mention à cet effet au bail, car elle

Lorsqu'il ne s'agit pas de contredire ou de changer les termes d'un écrit mais de dénier la signature d'un écrit, l'on s'est demandé si les seules dispositions du Code civil et du Code de procédure civile ne devaient pas être appliquées. L'article 1233 C.c. édicte que:

> "Si la personne à laquelle on oppose un écrit d'une nature privée ne désavoue pas formellement son écriture ou sa signature, en la manière réglée par le code de Procédure Civile, cet écrit est tenu pour reconnu. Ses héritiers ou représentants légaux sont obligés seulement de déclarer sous serment qu'ils ne connaissent pas son écriture ou sa signature".

L'article 89 du Code de procédure prévoit que la dénégation de la signature doit être expressément alléguée et appuyée d'un affidavit.

Dans l'affaire Amstutz c. Jardins Cote Vertu[1383], le régisseur a décidé d'appliquer à la lettre ces deux articles. Il a, en conséquence, autorisé une réouverture de l'enquête afin de donner la possibilité aux locataires de produire un affidavit et de démontrer par expertise la fausse signature. Par contre, dans les arrêts Bigras c. Lamoureux[1384] et Becker c. Minuto[1385], la Régie a considéré qu'il n'y avait pas devant la Régie d'échange de procédures écrites de même nature que celles prévues au Code de procédure civile et qui permettrait une pleine application de l'article 89 du même Code, lors d'une dénégation de signature. Afin d'éviter que la procédure ne soit alourdie, la Régie a jugé, à juste titre selon nous, que le serment par une partie à l'audience pouvait valoir de dénégation de sa signature. A ces règles

---

les avait toujours utilisés; Zamanzadeh c. St-Marc, [1981] D.R.L. 31. Le nouveau bail ne reproduisait plus la clause en vertu de laquelle les frais d'électricité incombaient au locateur. Le concierge avait assuré le locataire que les conditions du bail resteraient les mêmes. La Régie a jugé qu'il était légitime que la locataire se fie au concierge et a accepté la preuve testimoniale.

1383 R.L. # 32-02920-01-82 cité dans Becker c. Minuto, J.L. 87-87 (R.L.).

1384 R.L. # 22-02419-01-83 cité dans Becker c. Minuto, J.L. 87-87 (R.L.).

1385 J.L. 87-87 (R.L.).

de preuve particulières d'ajoutent l'article 78 qui permet à un régisseur de décider que le rapport d'un inspecteur peut tenir lieu du témoignage de cet inspecteur[1386] et l'article 47 du Règlement de procédure qui donne au régisseur ou au greffier spécial qui a pris une cause en délibéré le pouvoir d'ordonner d'office ou sur requête, la réouverture de l'audition[1387].

La loi oblige le régisseur à démontrer qu'il a bien respecté les règles de preuve puisqu'il doit motiver sa décision. Lorsqu'il s'agit d'évaluer s'il y a motivation ou non, il est utile de se référer à la décision Blanchard c. Control Data[1388] de la Cour suprême du Canada.

> "Il m'est difficile de voir comment un tel défaut dans les motifs pourrait porter atteinte à la juridiction de l'arbitre d'entendre le litige et de rendre la décision qu'iljuge appropriée, sauf dans la mesure où l'insuffisance des motifs est tellement importante qu'elle équivaut à une violation des règles de justice naturelle.
>
> Il me semble que ce n'est pas le cas ici. Il n'y a pas absence totale de motifs. Même si, selon l'intimée, la formulation de la sentence n'est pas des plus heureuses, les motifs de l'arbitre sont intelligibles et permettent de comprendre les fondements de sa décision. Cette formulation est loin d'équivaloir à une violation des règles de justice naturelle. Je rejetterais donc ce dernier argument."

La Cour supérieure a repris ces motifs dans la décision Les Constructions et Placements Bonatou Limitée c. Régie du logement et al.[1389], et a refusé une demande d'évocation faisant valoir des irrégularités dans la procédure suivie.

1386 Tremblay c. Gauthier, R.L. Qué. # 18-83-11-28-028, 3 août 1984, Me Marc Bégin. Ici le régisseur a exercé son pouvoir discrétionnaire et a exigé d'entendre l'expert faute de quoi son rapport ne pouvait être déposé.

1387 Université de Montréal c. Villeneuve, J.L. 82-18 (R.L.). La demande en réouverture d'enquête est accueillie lorsque l'on veut apporter un complément de preuve. Si l'on veut introduire un aveu en preuve, elle sera refusée.

1388 [1984] 2 R.C.S. 476.

1389 J.L. 87-133 (C.S.).

Les copies des décisions doivent être transmises par poste recommandée ou certifiée. La Régie peut transmettre les décisions selon tout autre mode si les circonstances le justifient[1390]. Pour sa part, l'article 79 mentionne également que la copie d'une décision, certifiée conforme par le régisseur qui a entendu l'affaire ou par la personne autorisée à cette fin par le président, a la même valeur que l'original.

Il est possible de demander l'exécution provisoire de la décision ou d'une partie de celle-ci et ce, nonbstant l'appel. Cependant, ce recours ne sera justifié que s'il s'agit de réparations majeures[1391], d'expulsion des lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé, ou d'un cas d'urgence exceptionnelle[1392].

Lorsqu'une exécution provisoire n'est pas ordonnée, une décision est exécutoire à l'expiration du délai d'appel, ou, selon le cas, du délai de révision. Une décision visée dans la section II du chapitre III de la loi fait cependant exception: elle est exécutoire dès qu'elle est rendue. En ce qui concerne la décision qui résulte d'une demande n'ayant pour seul objet que le recouvrement d'une créance visée par l'article 73, elle est exécutoire à l'expiration d'un délai de dix jours de sa date (article 82).

Les décisions peuvent faire l'objet de rétractation ou de rectification.

1390 Lafortune c. Fabien, [1981] D.R.L. 27. Signification par huissier.

1391 Bowell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.). Il s'agissait d'une demande du locateur d'effectuer des réparations majeures. Il a été décidé qu'une demande d'exécution provisoire pouvait être accueillie si la bonne foi du locateur ne pouvait être mise en doute. Décider autrement entraînerait la suspension des travaux par l'appel d'un locataire qui risquerait d'être limité à une question secondaire.

1392 Narasimhadevara c. Shepherd, J.L. 85-11 (R.L.). L'exécution provisoire a été également accordée vu l'urgence de la situation; Voir Boursier c. Bolduc, J.L. 83-17 (R.L.). La Régie a jugé que la crainte d'un recours éventuel par un créancier hypothécaire ne justifiait pas pour autant l'accueil de la demande d'exécution provisoire de la décision même si le créancier hypothécaire du locateur menaçait d'intenter des poursuites.

Chapitre 2 - Rectification et rétractation d'une décision

1. Rectification d'une décision

La Loi sur la Régie du logement prévoit une procédure de rectification des décisions de la Régie. Cette procédure est semblable à celle que l'on retrouve à l'article 475 du Code de procédure civile. Elle permet au régisseur qui l'a rendue de rectifier une décision entachée d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle ou qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de prononcer sur une partie de la demande.

L'erreur doit être à la fois manifeste et matérielle. Il ne s'agit pas ici de corriger une erreur de droit car il existe d'autres recours pour ce genre d'erreur. Il ne s'agit pas non plus d'ouvrir un nouveau débat ou une nouvelle enquête, la correction de la décision doit se faire sur dossier. Lorsque l'on veut présenter une preuve additionnelle, le recours en rétractation n'est pas approprié. Ce sont alors les recours en révision ou en appel qui s'imposent[1393].

Lorsque les faits rapportés dans une décision sont inexacts, il n'y a pas nécessairement ouverture à une demande en rétractation. En effet, si cette inexactitude résulte du fait qu'une partie ne s'est pas présentée à l'audition afin de contredire la preuve, le recours qu'offre l'article 88 ne peut pas être exercé[1394].

1393 C'est la conclusion à laquelle en est arrivée la Régie dans la cause Rembrandt Administration c. Zentner, J.L. 83-60 (R.L.).

1394 Brady c. Immeubles Philippe Beshro Inc., R.L. Qué. # 18-86-01-27-018 X, le 20 novembre 1986, Me Marc Bégin. Le seul recours approprié est l'appel de la décision à la Cour provinciale en vertu de l'art. 91. Voir également Duc Bui c. Placements Monceaux Enr. R.L. Qué. # 18-86-02-21-069 T, le 25 août 1986, Me Marc Bégin. L'administrateur du locateur était absent lors de l'audition car il pensait qu'il y avait eu une entente entre les parties; il s'agit d'une erreur grossière de l'administrateur et il doit en subir les conséquences.

La demande en rectification ne peut être accueillie pour tout genre d'erreurs. En effet, bien qu'elle soit acceptée lorsqu'il s'agit d'une simple erreur de calcul, elle sera refusée si l'on est en présence d'une erreur commise dans l'appréciation de la preuve relative, par exemple, à la valeur d'une motification mettant des obligations nouvelles à la charge du locataire[1395]. Ce genre d'erreur est susceptible d'appel mais non de rectification.

La Régie peut, en vertu de l'article 88, compléter sa décision pourvu qu'il ne s'agisse pas d'une demande entièrement nouvelle. La Cour provinciale, dans l'arrêt Immeubles Lockwell Inc. c. Bouchard[1396], s'est déclarée incompétente à émettre un ordre d'expulsion. En l'espèce, le locateur avait obtenu de la Régie la résiliation d'un bail mais aucun ordre d'expulsion n'avait été émis. Le locateur s'est alors adressé à la Cour provinciale afin de présenter une requête en expulsion de la locataire. La Cour a refués d'entendre la demande et a renvoyé la cause devant la Régie afin qu'elle complète sa décision par le biais de l'article 88. En effet, il ne s'agissait pas d'une demande entièrement nouvelle; il n'était donc pas nécessaire d'intenter un nouveau recours.

Par contre, dans l'arrêt Lehoux c. Chênevert[1397], la Régie a refusé, à juste titre, la demande de rétractation intentée par un locateur. La demande originale consistait en un recouvrement de loyer, une résiliation du bail et une demande d'indemnité de relocation. La régisseur avait omis de se prononcer sur cette dernière partie de la demande. La Régie a considéré que le recours en rétractation n'était pas approprié car cette indemnité devait être demandée par un recours distinct en dommages-intérêts. En effet, cette indemnité doit représenter les pertes réellement subies par le locateur.

1395 Michaud c. Ouellet, C.P. Qué. no 200-02-001611-849, le 17 octobre 1987. Modification afin de mettre à la charge d'un locataire les frais de chauffage et d'éclairage.

1396 [1981] D.R.L. 96 (C.P.).

1397 J.L. 84-44 (R.L.).

Le régisseur peut rectifier une décision d'office ou à la demande d'une partie (article 88(2)). Il est important de préciser que c'est le régisseur qui a rendu la décision qui peut la rectifier[1398]. La rectification peut être faite en tout temps avant l'inscription en appel ou en révision de la décision ou tant que l'exécution de la décision n'a pas été commencée (art. 88(2)).

La demande de rectification suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision.

2. Rétractation d'une décision

2.1 La procédure de rétractation

La procédure de rétractation a pour but d'annuler une décision rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante. Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcée au-delà de la demande (article 89).

Le régisseur qui entend une demande de rétractation d'une décision peut, s'il l'accorde, tenir aussitôt l'audition sur la demande originaire ou reporter l'audition sur cette demande à une date ultérieure (art. 53 du Règlement de procédure). Cette demande doit être entendue par un régisseur autre que celui qui a rendu la décision dont on demande la rétractation sauf si la demande a pour seul motif qu'une partie a été empêchée de se présenter lors de l'audition (article 54 du Règlement de procédure).

La demande en rétractation ne peut être demandée que par les parties (article 89). A cet égard, la Cour provinciale a confirmé une décision de la

---

1398 Lehoux c. Chênevert, J.L. 84-44 (R.L.).

Régie qui a refués une demande de rétractation faite par un tiers[1399].

Bien que la personne qui produit une demande en rétractation à la Régie doiven débourser des frais de 20 $ sauf si elle est bénéficiaire de l'aide sociale, il n'en demeure pas moins qu'il n'y a aucune mention, ni dans la loi, ni dans le décret[1400], à l'effet que cette demande n'est légalement introduite que lorsque les frais sont payés. La demande serait donc légalement introduite dès le jour de son dépôt. C'est la conclusion à laquelle est arrivée la Cour provinciale dans l'arrêt Boyer c. Turcotte[1401] infirmant ainsi une décision de la Régie[1402].

La demande en rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement (art. 89 (3)). Il ne fait aucun doute que la rétractation constitue une exception à la stabilité des jugements, aussi les délais prévus dans la loi sont-ils appliqués rigoureusement[1403]. Dans la cause Bisson c. Dagenais[1404], on a considéré cependant que la demande en rétractation avait été introduite dans les délais bien que le reçu du montant des frais modérateurs

---

1399 Couillard c. Defoy, C.P. Qué. # 200-02-003215-847, 28 décembre 1984, J. André Verge. Le juge a considéré que même sous l'art. 489 C.p.c., le tiers ne pouvait pas demander la rétractation. Le juge s'est basé sur la cause McCain Foods Limited c. Les Distributions Blé d'Or Inc., C.A. Qué. no 200-09-000612-785, 9 juillet 1980.

1400 Règlement sur les frais exigibles devant la Régie, R.R.Q., c. R-8.1, r. 1.1.

1401 J.L. 85-9 (C.P.).

1402 J.L. 85-9 (C.P.) Infirme la décision de la Régie du logement. Mentionnons que le juge Bernard Pinard de la Cour provinciale semble dans un obiter, exiger que les frais soient payés dans le délai de 10 jours de l'article 89(3). Bisson c. Dagenais, C.P. Qué. no 200-02-006421-855, 13 mai 1986, J. Bernard Pinard.

1403 Lessard c. Gonin, R.L. Qué. # 18-86-05-14-017 T 860825, 8 janvier 1987, Me Marc Bégin. Demande en rétractation produite hors délai; le locateur avait été induit en erreur car le locataire lui avait fait un chèque; rétractation refusée.

1404 C.P. Qué. no 200-02-006421-855, 13 mai 1986, J. Bernard Pinard.

n'ait été délivré au locataire que le lendemain de l'expiration du délai[1405]. Par contre, la Régie a rejeté une demande en rétractation faite par un locateur qui avait posté la demande dans le délai de dix jours suivant le moment où il en avait pris connaissance[1406]. Malheureusement, cet envoi lui avait été retourné car il l'avait envoyé à l'ancienne adresse de la Régie. Il a donc réexpédié sa demande à la novelle adresse. Elle a alors été reçu par la Régie après le délai de dix jours. La demande a donc été refusée même si elle avait été signifiée à l'autre partie dans le délai de dix jours. Le locateur pouvait tout de même dans les circonstances demander une extension de délai en vertu de l'article 59 de la loi.

L'article 89 de la Loi ne semble pas exiger que la demande en rétractation soit signifiée à l'autre partie. Il exige simplement qu'elle soit faite par écrit[1407]. Cependant conformément à l'article 56 de cette même loi qui édicte qu'une demande doit être signifiée à l'autre partie, il apparaît qu'une telle demande devrait être signifiée. Toutefois, même si le mode de signification prévu à l'article 8(3) du Règlement de procédure n'est pas impératif et qu'un autre mode de signification pourrait être autorisé[1408].

2.2 Les motifs de rétractation

- Absence d'une partie

1405 Bisson c. Dagenais, C.P. Qué. no 200-02-006421-855, 13 mai 1986, J. Bernard Pinard. Le 13 mai 1986, la locataire a pris connaissance de la décision. Le 20 mai 1985, elle a produit une demande en rétractation. Le 21 mai 1985, elle adresse un mandat poste de 20 $ reçu par la Régie le 23 mai 1985. La demande est donc introduite dans le délai de 10 jours bien que le reçu du montant n'ait été délivré à la locataire que le 24 mai 1985.

1406 Néron c. Richer, R.L. Qué. # 18-86-08-07-014 T, 15 juillet 1987, Me Raymonde Beaudoin.

1407 Webber c. Investissement Argeles Ltd., J.E. 84-905 (C.P.). C'est la conclusion de la Cour provinciale dans cet arrêt.

1408 Girard et Boulanger c. Lacasse, J.L. 84-123 (C.P.). Défaut de signification de la demande conformément à l'art. 8(3) du règlement de procédure. On autorise un autre mode de signification.

Le seuf fait qu'une partie soit absente à l'audition ne lui donnera pas automatiquement droit à une demande en rétractation. En vertu de l'article 89, la partie doit motiver son absence par une cause jugée suffisante. La Régie est donc justifiée de rejeter une demande en rétractation lorsque la partie qui la demande a simplement oublié de se présenter à l'audition[1409] ou a préféré ne pas s'y rendre:

> "Si l'art. 89 permet à une partie qui a perdu de demander la rétractation si elle a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, il faut conclure que la partie qui n'a pas fait une telle preuve d'empêchement ne peut bénéficier de la rétractation. Si elle avait décidé tout simplement de ne pas se présenter parce qu'elle croyait que c'était inutile, et qu'elle préférait concéder, elle n'aurait sûrement pas le droit à un autre procès"[1410].

La Cour provinciale, infirmant un décision de la Régie, a considéré comme étant une cause juste et suffisante le fait que le locataire se soit endormi et qu'il ne se soit réveillé qu'après le moment fixé dans la convocation. L'absence du locataire "n'est due ni à sa négligence, ni à sa turpitude, mais bien à une fonction naturelle qu'il n'a pu maîtriser."[1411].

La Cour provinciale appuie sa décision sur un jugement de la Cour d'appel[1412] à l'effet que le respect du principe de la stabilité des jugements ne doit pas priver le défendeur de son droit à une défense pleine et entière.

1409 Guénette c. Morency, R.L. Qué. # 18-86-02-25-010 T, 29 septembre 1986, Me Raymonde Beaudoin; Nadeau c. Cofim Inc., R.L. Qué. # 18-86-01-28-015 T, 31 juillet 1986, Me Raymonde Beaudoin. Voir encore: Labrecque c. Rémi Gagnon Inc., R.L. Qué. # 18-83-94-19-036 U, 5 avril 1984, Me Marc Bégin. Le locateur avait produit une demande de révision car il avait oublié de se présenter à l'audition. La Régie jugea que ce recours n'était pas le bon et que le locateur aurait dû produire une demande de rétractation sans se prononcer toutefois sur le fond.

1410 Collin c. Campanella, J.L. 87-57 (C.P.).

1411 Laverdure c. Kabbabe, C.P. Mtl. no 500-02-023756-849, 19 décembre 1984.

1412 Nation Wide Advertising Service Inc. c. Lafrance, [1980] R.P. 256 (C.A.).

Ont encore été considérés comme des motifs justifiant une demande en rétractation:

- la maladie du locataire qui l'a empêché de se présenter lui-même à l'audition[1413];

- la défectuosité de la voiture du mandataire du locateur ayant empêché ce dernier d'arriver à temps pour l'audition à la Régie[1414];

- l'état extrêmement glissant et impraticable des routes[1415].

- la grève des employés du palais de Justice empêchant une partie de présenter son plaidoyer en temps utile[1416].

La Régie a cependant considéré que le retard causé par la circulation ne pouvait constituer un motif suffisant[1417]. De même l'absence due au fait que le locataire revenait de voyage[1418] ou était retenu à l'extérieur de la ville pour son travail[1419] n'ont pu justifier une demande en rétractation car le locataire aurait pu se faire représenter à l'audition.

1413 P.G.Q. c. Brochu, [1976] C.P. 470.

1414 McCutcheon c. Les Publications Servex Inc., R.L. Qué. # 18-86-08-07-015 T, 10 mars 1987, Me Raymonde Beaudoin.

1415 Talbot c. Bérubé, R.L. Qué. # 18-83-12-15-008 T, 27 juin 1984, Me Marie-Andrée Jobidon. Un rapport de la Sûreté du Québec fut déposé en preuve.

1416 Capelli c. Podlog, J.E. 80-886, (C.P.).

1417 Coulombe c. Florent, R.L. Qué. # 18-83-03-14-047 T, 8 février 1984, Me Claire Coutemanche et Bourassa c. Johnston, R.L. Qué. # 18-83-04-22-006 T, 23 février 1984. Dans ce dernier arrêt, on jugea que le locateur aurait dû prévoir un certain délai pour se rendre à la Régie vu l'état des routes.

1418 Nelson c. Mousseau, J.L. 84-12 (R.L.). Voir encore Proulx c. Carolli, R.L. Qué. # 18-83-05-18-003 T, 23 février 1984, Me Claire Courtemanche. Le locataire n'a pu préciser les dates de son départ et de son arrivée.

1419 Ouellet c. Nadeau, R.L. Qué. # 18-86-09-24-034 T, 861118, 24 mars 1987, Me Marc Bégin.

Lorsque le retard d'une partie est dû à une mauvaise impression de l'heure sur l'avis d'audition, la rétractation de la décision est accordée si la partie produit l'avis d'audition[1420]. Par contre, si cet avis n'est pas produit, la demande est alors refusée[1421]. Elle est également refusée si l'absence d'une partie à l'audition a pour but de retarder les procédures[1422], ou encore est due au défaut d'un mandataire de se présenter à l'audition[1423] ou à l'erreur de son procureur[1424].

- Absence d'avis d'audition

Lorsqu'un avis d'audition n'a pas été signifié à une partie, celle-ci a, en principe, droit à un recours en rétractation[1425]. La Régie a cependant refusé dans l'arrêt Girard c. Linteau[1426], une demande en rétractation de la part des locateurs pour le motif que ces derniers auraient dû prévoir recevoir un avis d'audition car ils avaient eux-mêmes produit une demande à la Régie.

1420 Veilleux c. Fortin, R.L. Qué. # 18-83-04-15-047 T, 8 février 1984, Me Claire Courtemanche.

1421 Pelletier c. Gignac, R.L. Qué. # 18-83-02-25-032 T, 9 janvier 1984, Me Claire Courtemanche.

1422 Duchesne c. Beaupré, R.L. Qué. # 18-86-09-23-006 T, 861024, 18 décembre 1986, Me Raymonde Beaudoin.

1423 Tourigny, Côté c. Dumont, R.L. Qué. # 18-83-03-10-009 T, 17 janvier 1984, Me Marie-Andrée Jobidon. Par contre, dans l'arrêt Pétroles Messier Ltée c. Tremblay et al., J.L. 87-17 (C.P.), le préposé de l'appelante s'était trompé relativement au moment fixé pour l'audition. La Cour, infirmant la Régie, a donc accordé la rétractation vu l'absence de négligence de l'appelante. La Cour a ajouté que le principe de l'irrévocabilité n'était pas en cause en l'espèce.

1424 Bailey-Côté c. Gaudette, J.L. 83-79 (R.L.).

1425 Blais c. Tourville, R.L. Qué. # 18-83-04-13-007 T, 8 février 1984, Me Claire Courtemanche. Recours accordé au locateur non avisé; il y a eu changement de propriétaire; St-Amand c. Paszuk, J.L. 87-112 (R.L.). Le locataire n'ayant jamais reçu l'avis d'audition, la rétractation est alors accordée. La Commission des loyers a également accordé la rétractation à un propriétaire qui n'avait jamais eu connaissance de la signification du bref d'assignation: Bélanger c. Mardelli, [1980] D.C.L. 111.

1426 R.L. Qué. # 18-86-04-21-006 T, 10 novembre 1986, Me Marc Bégin.

Ils auraient pu faire suivre le courrier aux personnes mandatées afin de combler leur absence lors de l'audition.

Si un avis d'audition est signifié à une partie à l'adresse fournie par cette dernière, une demande en rétractation doit être refusée lorsque la partie en question n'a pas pris les dispositions nécessaires afin de recevoir son courrier[1427]. Par contre, même si un avis d'audition a été envoyé et reçu, la demande en rétractation sera accueillie si cet avis a été reçu la journée même de l'audition et que le retard est dû à une erreur du ministère des postes[1428].

- Omission de statuer sur une partie de la demande

En vertu de l'article 89(2), il est encore possible de demander la rétractation d'une décision si la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande. La Régie a rappelé qu'il ne faut pas confondre cette omission avec un manque de motivation de la décision, cette dernière hypothèse ne donnant pas ouverture à la rétractation[1429]. Lorsque la Régie se prononce au-delà de la décision, il y aura également lieu à rétractation (article 89(2)[1430].

- Défaut de fournir une preuve

Une partie qui a été empêchée de fournir une preuve a le droit de demander la rétractation de la décision. La Régie s'inpirant de l'interprétation donnée de l'article 483 (7) du Code de Procédure civile est arrivée à la conclusion que l'article 89(1) ne s'appliquait cependant pas lorsqu'une partie a été empêchée de présenter un témoin[1431].

1427 Marcoux c. Placements St-Roch Enr., R.L. Qué. # 18-83-03-01-005 T, 8 février 1984, Me Marie-Andrée Jobidon.

1428 Méthot c. Bégin-Dion, R.L. Qué. # 18-83-04-18-007 T, 8 février 1984, Me Claire Courtemanche.

1429 Fairway House Enr. c. Wolofsky, J.L. 85-44 (C.P.); Kalinowicz c. Holsberg, J.L. 84-24 (R.L.).

1430 Bourgon-Paré c. Lafontaine, J.L. 87-136 (C.S.).

1431 Nelson c. Mousseau, J.L. 84-12 (R.L.).

Cet article n'est également pas applicable lorsque le régisseur a commis une erreur en accueillant ou en rejetant une demande de remise ou d'ajournement[1432]. Cette décision relève de son pouvoir discrétionnaire. Le recours approprié serait alors l'appel[1433].

2.3 Distinction avec d'autres recours

L'article 89 ne peut être utilisé à titre d'appel déguisé. Si une partie n'est pas satisfaite de la décision rendue, elle ne peut pas en demander la rétractation afin de présenter une meilleure preuve.

> "On ne peut en effet demander à la Régie du logement d'accorder la rétractation pour ce motif car ce serait confier au régisseur siégeant en rétractation une fonction qui va au delà de sa compétence: celle de juger de la justesse de la décision d'un collègue, une tâche réservée tant à la Cour provinciale siégeant en appel dans les cas prévus à l'article 91 de la Loi sur la Régie du logement qu'à la Régie du logement siégeant en révision des décisions portant sur une demande dont le seul objet est la fixation, la révision ou le réajustement de loyer"[1434].

En sens inverse, une partie ne saurait se pourvoir en appel si le recours qu'elle doit intenter est une demande en rétractation. La Cour

---

1432 Perrault c. Orchard, J.L. 84-35 (R.L.).

1433 Nelson c. Mousseau, J.L. 84-12 (R.L.); Sami c. Palfy, J.L. 84-133 (R.L.).

1434 Fairway House Enr. c. Wolofsky, J.L. 85-44 (C.P.). On a jugé que si l'on voulait contester la méthode employée par le régisseur relativement au réajustement de loyer on devait le faire en révision de la décision sur le fond mais non pas lors de l'appel d'une décision sur la rétractation; voir encore Carignan, Demers et Sinclair c. Hurtubise, R.L. Qué. # 18-86-04-15-004 T, 13 avril 1987, Me Raymonde Beaudoin; Léao c. Colby, J.L. 84-47 (R.L.). Le locateur invoquait, au soutien de sa demande en rétractation, que le régisseur n'avait pas considéré toute la preuve et qu'il avait retenu une preuve documentaire douteuse: ces motifs représentent un appel déguisé. Voir également Schuchat c. Constructions Placements Bonatou Ltée, J.L. 85-104 (R.L.). Rétractation d'une décision de révision refusée car la locataire soumet les mêmes arguments lors de la demande en rétractation qu'au moment de la demande en révision.

provinciale dans l'arrêt Folla c. Béliveau[1435] a jugé qu'un locateur absent lors de l'audition ne pouvait porter en appel une décision de la Régie le condamnant à des dommages-intérêts pour inexécution de ses obligations. Le recours approprié étant alors la rétractation.

> "L'appelant n'a pas fait diligence et a laissé expirer le délai de dix jours à l'article 89 de la Loi sur la Régie du logement.
>
> Le Tribunal considère que l'appelant, par sa négligence, n'a pas épuisé tous les recours qui lui étaient offerts pour faire entendre sa cause à nouveau devant le Tribunal de première instance, à savoir la Régie du logement.
>
> Le Tribunal considère que s'il entendait cet appel au mérite, il se constituerait, ni plus ni moins, en Tribunal de première instance, pour entendre et juger une affaire dans laquelle les deux parties seraient présentes pour la première fois. Ce serait vraiment trop facile, pour une partie négligente, de passer outre au Tribunal de la Régie du logement, pour décider de faire entendre sa cause par un juge de la Cour provinciale"[1436].

Si une partie a droit à la rétractation, la Régie pourrait, selon les circonstances, lui permettre tout de même d'intenter un recours en révision de la décision[1437]. Rien n'obligerait une partie à porter le dossier en rétractation d'abord si ce recours est ouvert. Il ne faut pas oublier que la procédure applicable devant la Régie est simplifiée et que la Régie doit veiller à ce que les parties ne multiplient pas les recours[1438].

Les recours en rectification et en rétractation demeurent toutefois

---

1435 [1982] C.P. 311.

1436 Folla c. Béliveau, [1982] C.P. 311.

1437 Gounaris c. Papoulias, J.L. 85-101 (R.L.).

1438 Grenier c. Lavigueur-Lacroix, J.E. 86-583 (C.P.). Dans cet arrêt, la Cour provinciale a reconnu la validité d'un appel alors que le recours en rétractation aurait également été possible. Cependant la décision dans Folla c. Béliveau, [1982] C.P. 311, nous paraît plus juste lorsque le motif est spécifiquement un motif de rétractation prévu à l'article 89.

différents[1439]. La décision découlant d'une demande en rectification doit être donnée par le même régisseur que celui qui a décidé de la demande originale. Par contre, la décision découlant d'une demande en rétractation peut être rendue par un régisseur différent. Tout comme la demande de rectification, la demande de rétractation suspend l'exécution d'une décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision. Même si l'article 89(3) ne mentionne pas qu'une demande de prolongation de délai pour produire une demande de rétractation suspend l'exécution d'une décision[1440].

Chapitre 3 - Appel d'une décision

1. La juridiction d'appel de la Cour provinciale

La juridiction d'appel des décisions de la Régie a été confiée à la Cour provinciale. Cette juridiction n'est toutefois pas générale comme l'édicte l'article 91.

1.1 Exclusion d'une demande dont le seul objet est la fixation ou la révision de loyer

La Cour provinciale s'est demandée si le mot "objet" que l'on retrouve à l'article 91 référait aux décisions de la Régie ou bien à la demande initiale. Dans l'arrêt Girard c. Lawrence[1441], la Cour a référé à l'objet de la décision de la Régie. Par contre, dans la cause Malouf c. Blanck[1442], la

---

1439 Harbour Leblanc c. Duval, R.L. Qué. # 18-86-02-10-040 T 860410, Me Raymonde Beaudoin. Une entente était intervenue entre les parties lors de l'audition selon laquelle le locataire retirait sa demande et le locataire quittait les lieux. Le régisseur a constaté cette demande mais dans sa décision, il a reproduit la demande du locateur, le locataire ne peut demander la rétractation de la décision. Le recours approprié aurait été la rectification.

1440 Martin c. Côté, J.L. 83-117 (R.L.).

1441 C.P. Mtl. no 500-02-050732-820, 22 novembre 1982.

1442 J.L. 85-15 (C.P.).

Cour a jugé, à juste titre à notre avis, qu'il était question, à l'article 91, de l'objet de la demande originale et non pas de l'objet de la décision de la Régie car le mot objet suit le mot demande[1443]. La Cour a décidé que la décision en l'espèce n'était pas appelable, même si elle ne se prononçait que sur un point de droit, car la demande portait sur la fixation du loyer. Le recours approprié n'était pas l'appel mais plutôt la révision (article 90).

Bien que l'article 91 réfère à l'objet de la demande initiale, il serait tout de même injuste, comme l'a reconnu l'arrêt Perrier c. Jobin[1444], de permettre l'appel d'une décision, même si la demande initiale peut faire l'objet d'un appel lorsque l'appel est limité à la seule question de fixation de loyer.

Si l'appelant ne limite pas l'appel à une question de fixation ou de révision de loyer, une demande initiale comportant deux objets, comme la fixation du loyer et la modification du bail, est appelable à la Cour provinciale[1445]. Cette Cour, siégeant en appel, peut donc avoir compétence pour déterminer le loyer lorsqu'elle est également saisie d'une demande relative à une modification du bail[1446] ou d'une demande concernant une prolongation de délai. Ainsi dans Neuchatel Enrg. c. Wyan[1447] et Héleine c. Place Concorde[1448], la Cour provinciale a jugé que l'article 91 permettait

---

1443 Voir encore l'arrêt Ernest c. Goubau, [1985] C.P. 89. Il s'agit de l'objet de la demande originaire et non celui de la décision. Cet arrêt n'admet pas le raisonnement que l'on retrouve dans la cause Girard c. Lawrence, C.P. Mtl. no 500-02-050732-820, 22 novembre 1982.

1444 J.L. 83-122 (C.P.).

1445 Trépanier c. Thériault, J.L. 82-23 (C.P.). Voir également Bradshaw c. Arturo et Di Nonardo, J.L. 85-97 (R.L.). Demande initiale en fixation de loyer et modification du bail; demande accueillie en partie en ce qui concerne la fixation de loyer et rejetée quant à la modification désirée.

1446 Trépanier c. Thériault, J.L. 82-23 (C.P.).

1447 [1984] C.P. 115.

1448 [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.). Voir également l'arrêt Société immobilière Parc Samuel Holland Inc. c. St-Pierre et Perron, J.E. 88-520 C.P. Cet arrêt se base sur les arrêts Neuchatel Enrg. c. Wyan, [1984] C.P. 115 et

l'appel d'une décision de la Régie concernant une demande de prolongation de délai dans le but d'introduire une demande en fixation ou en révision de loyer. En effet, il faut distinguer les notions de délai pour intenter un recours et le recours lui-même.

On a assimilé à une décision en fixation de loyer une décision de la Régie déterminant un réajustement de loyer en vertu de l'article 573 de la Loi sur la fiscalité municipale[1449]. Quand il ne s'agit que d'une question de loyer, la Cour provinciale n'a pas juridiction en appel et une partie insatisfaite doit procéder par révision en vertu de l'article 90[1450].

La Cour provinciale n'aurait pas davantage juridiction pour entendre en appel une demande de rétractation d'une décision rendue en vertu de cette loi ou d'une décision en fixation et révision de loyer[1451].

Une décision rendue en révision n'est pas susceptible non plus d'être portée en appel, même si les parties y consentaient[1452].

Quant à la possibilité de porter en appel des jugements interlocutoires de la Régie, la Cour provinciale a déjà jugé dans les arrêts Coulombe c. Prévoyants du Canada[1453] et Florent c. Beaulieu et Deschênes[1454]

Héleine c. Place Concorde, [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.).

1449 Jorisso Inc. c. Morin, C.A. Mtl. no 500-09-00321-851, 26 avril 1988.

1450 Maurice Desjardins Cie Ltée, c. Archambault, [1983] C.P. 116; Les Immeubles Mimec Boucherville c. Guilmain, J.L. 83-97 (C.P.).

1451 Jorisso Inc. c. Morin, C.A. Mtl. no 500-09-00321-851, 26 avril 1988. La Cour d'appel dans cette décision mentionne qu'il semble exister deux courants jurisprudentiels à la Cour provinciale concernant l'appel d'une demande en rétractation. Elle juge que l'on ne doit pas considérer la demande en rétractation comme une demande distincte mais comme une procédure incidente. La rétractation ne change pas la nature de la demande exercée en premier lieu. Voir également Les Immeubles Mimec Boucherville c. Guilmain, J.L. 83-97 (C.P.); Millaire c. Hamelin, J.L. 83-147 (C.P.).

1452 Peters c. Prévost, [1987] R.J.Q. 1751 (C.S.).

1453 [1987] R.J.Q. 662 (C.P.).

qu'elle n'avait pas juridiction:

> "La rédaction de l'article 91 paraît exclure tout appel de décision interlocutoire et l'esprit de cette Loi étant de tenter d'accélérer le processus d'audition ou de règlement de conflit entre locateur et locataire, il nous paraît qu'en aucune façon on a voulu permettre l'appel d'une décision interlocutoire rendue par un Régisseur"[1455].

1.2 Exclusion d'une demande dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance

En vertu de l'article 91, les décisions de la Régie portant sur une demande dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance ne sont pas appelables. Pour déterminer la valeur de la créance, doit-on inclure les intérêts demandés lors de l'introduction de l'action? Il a été jugé que bien que l'objet d'un litige comprenne à la fois l'accessoire et le principal, les intérêts réclamés lors d'une demande ne sont l'accessoire de la demande que s'ils sont courus et quantifiables au moment même de l'introduction de la demande[1456]. Donc, pour déterminer la juridiction de la Cour provinciale, on ne considère que le montant total calculable et identifiable au moment où la demande est formulée.

Si la demande n'a pas comme seul objet le recouvrement d'une petite créance, l'appel peut être recevable. La Cour provinciale a rejeté la requête en irrécevabilité présentée par un locateur à l'occasion de l'appel d'une décision relative à une réclamation pour loyers impayés. Afin de se prononcer sur la réclamation de loyers, la Cour devait juger la validité de l'avis d'augmentation de loyer. Vu que l'objet de la demande pouvait affecter les droits futurs des parties, l'appel était alors recevable. Toutefois, si le tribunal considère que l'appel est dilatoire ou abusif, il peut condamner

---

1454 J.L. 85-21 (C.P.).

1455 Anderson c. Levin, C.P. Mtl. no 500-02-046064-817, 23 novembre 1981, p. 7.

1456 Adolphe c. Forget, J.E. 86-615 (C.P.).

l'appelant à des dommages-intérêts[1457].

1.3 Autres exclusions

Les décisions portant sur les demandes relatives à la conservation des logements ne sont pas sujettes à appel à l'exception de la demande en recouvrement de dommages-intérêts supplémentaires déposée en vertu de l'article 39 par un locataire évincé lors d'une démolition.

Enfin, la Cour provinciale ne peut être saisie par voie d'appel d'une requête pour être autorisée à déposer le loyer en vertu de l'article 1656 C.c.

2 La procédure d'appel

2.1 Procès de novo

Lorsque la Cour provinciale siège en appel des décisions de la Régie, elle entend alors de nouveau la demande. Il s'agit, en quelque sorte, d'un procès de novo de la demande originale (article 98). L'appel des décisions de la Régie à la Cour provinciale n'est donc pas le même genre d'appel que celui que l'on porte à la Cour d'appel[1458].

La Cour provinciale peut entendre une nouvelle preuve et peut également considérer de nouveaux éléments de preuve[1459] et non seulement ceux qui ont été mis en preuve lors de la première instance[1460]. La Cour provinciale n'agit pas, en effet, comme un tribunal d'appel des décisions d'une instances inférieure; elle agit plutôt comme une première instance de la

---

1457 Héleine c. Place Concorde, [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.). Appel du locataire de la décision de la Régie qui accueille la demande de prolongation de délai du locateur pour fixation du loyer; en l'espèce, l'appel est abusif et dilatoire; appel rejeté.

1458 Coulombe c. Prévoyants du Canada, [1987] R.J.Q. 662 (C.P.).

1459 Ouari c. Sari, [1987] R.J.Q. 1443 (C.P.).

1460 Peters c. Prévost, [1987] R.J.Q. 1751 (C.S.).

demande introduite devant la Régie. Elle n'est donc pas tenue de se conformer aux conclusions du régisseur mais elle doit plutôt se baser uniquement sur la preuve faite devant elle afin de décider du pourvoi[1461].

La Cour provinciale, lors de l'appel, ne peut cependant tenir compte des faits postérieurs à l'audition[1462].

2.2 Signification de l'inscription

L'article 92 mentionne que l'appel est formé par le dépôt, au greffe de la Cour provinciale du lieu où est situé le logement, d'une inscription signifiée à la partie adverse en la matière prévue par les Règles de pratique de la Cour.

On s'est demandé si une signification faite au procureur de la partie adverse serait valable. Sur cette question, nous avons deux jugements opposés de la Cour provinciale. Tout d'abord, dans l'arrêt De Simone c. Arbesu[1463], la Cour a considéré que l'article 92 était impératif et que l'on n'y retrouvait aucune mention à l'effet que la signification de l'avis d'appel au procureur de la partie adverse serait suffisante. La signification étant faite au procureur de l'intimé, on a alors considéré qu'il y avait absence de signification à la partie adverse elle-même et que cette irrégularité était irrémédiable. Par contre, dans l'arrêt Kanel c. Chehab[1464], le tribunal, se basant sur deux arrêts de la Cour d'appel[1465], a déclaré valide la signification faite au procureur de la partie adverse. Cette seconde décision apparaît plus conforme à l'esprit de la Loi sur la Régie du logement et à l'article 78 du Code de procédure civile:

1461 Hélaine c. Place Concorde, [1986] R.J.Q. 1262 (C.P.).

1462 Logisque Inc. c. Law, J.L. 85-60 (C.P.).

1463 J.L. 83-49 (C.P.).

1464 J.L. 84-110 (C.P.).

1465 Proulx c. Côté, [1978] C.A. 936 et Saratoga Construction Ltd. c. Grenache, C.A. Mtl. no 09-001012-772, 4 mai 1979.

> "78. A moins d'une disposition contraire, tout acte de procédure d'une partie doit être signifié aux procureurs des autres parties, ou aux parties elles-mêmes si elles n'ont pas de procureur, sans quoi il ne peut être régulièrement produit; s'il contient une demande qui doit être présentée à un juge ou au tribunal, il doit être accompagné d'un avis de la date de cette présentation, et la signification doit en avoir été faite au moins un jour juridique franc avant cette date sauf au cas d'urgence où le juge peut abréger le délai.
>
> Toute partie qui produit un acte de procédure doit y mentionner son adresse."

Pour que l'on puisse donner une interprétation rigoureuse de l'article 92 comme l'a fait la Cour provinciale dans l'arrêt De Simone c. Arbesu[1466], il faudrait retrouver, à notre avis, dans le texte de cet article la mention à l'effet que l'inscription doit être signifiée à la partie adverse elle-même. Cette mention n'étant pas présente, il semble que la signification au procureur de la partie adverse soit suffisante car il ne faut pas oublier ces efforts dont font preuve les tribunaux afin qu'une partie ne perde pas un droit pour une simple question de formalité. Nous croyons qu'il serait possible d'appliquer, par analogie, l'arrêt Proulx c. Côté[1467] de la Cour d'appel dans lequel on a considéré que l'article 484 du Code de procédure civile[1468] rédigé dans des termes semblables à ceux de l'article 92, permettait la signification au procureur des parties.

1466 J.L. 83-49 (C.P.).

1467 [1978] C.A. 536.

1468 L'article 484 C.p.c. se lit comme suit:

> 484. La requête en rétractation, signifiée à toutes les parties en cause avec avis du jour où elle sera présentée à un juge pour réception, doit être produite dans les quinze jours, à compter, selon le cas, du jour où la partie a acquis connaissance du jugement, où est disparue la cause qui l'empêchait de produire sa défense, où la partie a acquis connaissance de la preuve nouvelle, de la fausseté de la pièce ou du dol de la partie adverse, où a été découverte la pièce décisive, ou encore du jour où a été rendu le jugement désavouant l'acte non autorisé.

L'inscription doit être signifiée en la manière prévue par les Règles de pratique de la Cour provinciale[1469]. On a jugé que l'avis d'inscription n'avait pas à comporter la liste des erreurs de fait ou de droit commise par les régisseurs. Si l'appelant affirme avoir été condamné ou débouté sans raison et qu'il déclare son appel sérieux, l'inscription en appel sera alors conforme à la loi et aux règles de pratique[1470]. De plus, toute irrégularité provenant du non-respect des règles de pratique en serait une de procédure non de droit substantif. Elle pourrait donc en vertu de l'article 502 du Code de procédure civile être corrigée par le tribunal:

> 502. En tout état de cause, le tribunal ou, entre les sessions, l'un de ses juges, peut permettre de corriger, dans le délai et aux conditions qu'il détermine, toute irrégularité, quelle qu'elle soit, dan sla procédure d'appel, pourvu, toutefois, que l'inscription en appel ait été dûment signifiée et déposée"[1471].

3 Délai d'appel

L'appel doit être formé dans le mois de la date de la décision mais une partie peut, pour un motif raisonnable, demander au tribunal l'autorisation d'inscrire une cause en appel après l'expiration de ce délai si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave (article 93). La Cour provinciale a jugé, et ce, avec raison, que la requête pour permettre l'inscription en appel hors délai devait précéder l'inscription en appel non la suivre. Cet article n'a pas pour objectif de valider ce qui a été fait hors délai[1472].

1469 Article 3 des Règles de pratique de la Cour provinciale en appel de la Régie du logement:

> L'inscription énonce les motifs d'appel et est déposée au greffe, de la Cour provinciale, avec la preuve de sa signification et une copie de la décision de la Régie du logement.

1470 Héleine c. Place Concorde, [1986] J.R.Q. 1262 (C.P.).

1471 Dymburt c. Robitaille, [1981] D.R.L. 113.

1472 Sentenne c. Bérubé, J.L. 85-19 (C.P.).

Elle a encore jugé qu'une telle requête ne pouvait être accordée si l'autre partie en subissait un préjudice important. Dans l'affaire Corriveau et al. c. Dallaire[1473], le requérant avait été dans l'impossibilité de former appel dans le délai exigé car son état de santé l'avait empêché de vaquer à ses occupations. Cela constituait un motif raisonnable qui justifiait l'octroi de sa demande. Cependant la Cour provinciale a refusé la requête:

> "Si la Cour autorise la présente requête, l'exécution de la décision rendue le 4 août 1986 sera suspendue avec les conséquences suivantes:
>
> Les deux requérants vont continuer à occuper le logement en question alors que les baux sont expirés, sans payer un sou de loyer, faisant perdurer une situation qui existe depuis plus de huit mois, et ce pour un temps indéfini.
>
> Cette seule conséquence, advenant la réception de la présente requête, aurait pour effet direct, entre autres, de permettre aux requérants de continuer à occuper un logement pendant un temps indéfini, sans payer de loyer.
>
> Dans une telle situation, la Cour est d'avis que le locateur subirait un préjudice grave s'il devait supporter dans son immeuble, et ce pour une période indéfinie, la présence de locataires dont les baux sont terminés et qui plus est, ne seraient pas obligés de lui payer les loyers mensuels d'occupation"[1474].

Un appel incident de la part de la partie adverse pourrait être autorisé même hors délai. La Cour provinciale, dans l'arrêt Drazner c. Ghorayeb[1475], a en effet permis à une locataire de produire un appel incident hors délai car elle avait mal été représentée par son premier avocat.

4. Effet de l'appel

Sauf si l'exécution provisoire est ordonnée, l'appel suspend l'exécution de la décision (article 94). L'exécution provisoire de la totalité

1473 J.L. 87-27 (C.P.).

1474 Corriveau et al. c. Dallaire, J.L. 87-27 (C.P.), pp. 24 et 25.

1475 J.L. 87-98 (C.P.).

ou d'une partie de la décision peut, sur requête, être ordonnée par un juge de la Cour provinciale lorsqu'elle ne l'a pas été par la décision frappée d'appel. Elle peut, de la même manière, être défendue ou suspendue lorsqu'elle a été ordonnée.

L'appel à la Cour provinciale demeure, en matière de bail de logement, une procédure assez exceptionnelle car la majorité des décisions de la Régie ne sont pas appelables. Elles sont révisables uniquement par la Régie.

Chapitre 4 - Révision d'une décision

1. La procédure de révision

Certaines décisions, plutôt que d'être sujettes à appel, peuvent être révisées par la Régie du logement elle-même. Ce sont les décisions portant sur une demande dont le seul objet est la fixation ou la révision de loyer (article 90).

Il doit s'agir de l'unique objet. Si la demande originale comporte d'autres objets, le recours approprié est l'appel et non la révision[1476].

> "En effet, si la Loi de la Régie du logement accorde en principe l'appel de toute décision de la Régie, elle l'exclut formellement quant l'unique objet de la demande est la fixation d'un loyer.
>
> Par ailleurs, elle accorde la révision d'une décision d'un régisseur, uniquement quand il n'y a dans la demande qu'un seul objet, la fixation d'un loyer. La conjonction de ces deux éléments tirés de textes de loi exclut donc qu'il puisse y avoir appel d'une décision rendue sur requête en révision. C'est là précisément la "politique" de la loi à laquelle on

---

1476 Bernier c. Faguy, R.L. Qué. # 18-83-05-04-009 V, 21 février 1986, Mes Marc Bégin et Claire Courtemanche. La demande originale du dossier portait sur la fixation du loyer mais également la modification du bail; la demande en révision a alors été rejetée. Voir également les décisions Bradshaw c. Arturo & Di Nonardo, J.L. 85-97 (R.L.); Giguère c. Drolet et Ferland, R.L. Qué. # 18-83-05-06-009 V 83-12-28, DM 18-83-0437, 5 mars 1984, Mes Claire Courtemanche et Yvon Besner et Bourgon-Paré c. Lafondaire, [1987] R.J.Q. 2234 (C.S.) au même effet.

ne saurait déroger de consentement"[1477].

Pour déterminer si le seul objet est la fixation ou la révision de loyer, on doit référer à la demande et non à la décision[1478].

Comme il en a déjà été fait mention, il n'est également pas possible de porter en appel une décision rendue sur une requête en révision car la demande en révision n'est pas une instance nouvelle différente de par sa nature du recours exercé en premier lieu[1479].

Il ne faut donc pas voir dans le recours en révision un moyen pour une partie de présenter une nouvelle preuve alors qu'il lui était loisible de le faire au moment de l'audition de la demande[1480]. En effet, il serait injuste qu'une partie bénéficie alors d'un délai supplémentaire tout en connaissant déjà les conclusions de la décision déjà rendue. Le recours en révision d'une décision ne constitue pas un procès de novo. La Régie n'a donc pas à entende de nouveau la demande[1481]. Les régisseurs siégeant en révision doivent cependant, conformément aux articles 56 à 87 de la loi, permettre aux parties intéressées de se faire entendre. A cet égard, l'administration de la preuve, lors de la révision d'une décision par la Régie, peut, jusqu'à un certain point, être assimilée à celle prévue pour les appels en Cour provinciale[1482].

1477 Peters c. Prévost et al., [1987] R.J.Q. 1751 (C.S.).

1478 Ernest c. Goubau, [1985] C.P. 89. En l'espèce, la Cour a considéré que même si une décision ne se prononçait pas sur la fixation du loyer, elle ne pouvait être corrigée que par révision et non par l'appel car la demande originaire n'avait pour objet que la fixation du loyer.

1479 Peters c. Prévost, [1987] R.J.Q. 1751 (C.S.).

1480 Paquet c. Fortier, J.L. 87-24 (R.L.). La régie a refusé la demande en révision car le demandeur invoquait d'autres motifs qui n'avaient pas été énoncés et signifiés à l'autre partie lors de la demande.

1481 98552 Canada Ltée c. Bercovici, J.L. 83-78 (R.L.).

1482 Constructions et Placements Bonatou Ltée c. Régie du logement, [1985] C.S. 1281.

La révision n'apparaît également pas comme un recours approprié lorsque la Cour provinciale siégeant en appel s'est prononcée sur les mêmes griefs. On donnerait autrement à la Régie le pouvoir de se constituer en tribunal d'appel de la décision rendue par la Cour provinciale[1483].

Tel que rédigé, l'article 90 ne semble pas non plus donner ouverture à la révision d'une décision interlocutoire. C'est ce qu'a jugé la Régie dans la décision Corp. d'immeubles Elrido Ltée c. Labrèche[1484]. La Régie s'est fondée sur un jugement de la Cour provinciale portant sur l'appel d'une décision interlocutoire de la Régie[1485].

> "Le texte même de l'article 90 de la loi ne permet pas de pourvoi à l'encontre d'une décision interlocutoire ou incidente comme en l'espèce. Pour qu'un tel recours existe, il aurait fallu que le législateur l'eût prévu en des termes clairs et précis.
>
> La Régie du logement donne à cet article 90 la même portée que celle donnée à l'article 91 de la loi par Monsieur le juge Paul Mailloux qui s'exprimait ainsi dans l'arrêt Robert Anderson c. Arthur Levin et al.:
>
> > "La rédaction de cet article paraît exclure tout appel de décision interlocutoire et l'esprit de cette loi étant de tenter d'accélérer le processus d'audition ou de règlement de conflit entre locateur et locataire, il nous paraît qu'en aucune façon on a voulu permettre l'appel d'une décision interlocutoire rendue par un régisseur.
> >
> > Si par analogie on qualifiait cette décision d'interlocutoire au sens du dernier paragraphe de l'article 29 du Code de procédure civile il faudrait pour qu'il y ait appel suivant le Code de procédure civile que l'objection formulée ait été maintenue ou encore que l'objection fondée sur l'article 308 du Code de procédure civile ou sur l'article 9 de la Charte des droits et libertés de la personne ait été rejetée."
>
> La Régie donne aux dispositions de l'article 90 de la loi la même interprétation que celle énoncée par la Cour provinciale

---

1483 Wittman c. Saint-Onge, J.L. 83-68 (R.L.).

1484 J.L. 83-129 (R.L.).

1485 Anderson c. Levin et al., C.P. no 500-02-046064-817.

à l'égard de l'article 91 de la Loi instituant la Régie du logement"[1486].

2. La distinction avec la procédure de rétractation

Cette distinction a été soulevée en jurisprudence lorsqu'une partie n'a pu se présenter à la première audition. Doit-elle alors intenter un recours en rétractation ou si elle peut porter directement la décision en révision? La Régie, dans l'affaire Gounaris c. Papoulias[1487], a jugé que cette partie pouvait procéder directement par la révision même si le recours en rétractation lui était également disponible. Elle a considéré qu'il ne fallait pas obliger les parties à multiplier les recours. Par contre, dans l'arrêt Stein c. Glengarry Arms Co.[1488], la Régie a jugé que lorsqu'une partie était absente lors de l'audition devant la Régie, elle devait alors épuiser tous ses recours avant de faire réentendre sa cause en révision. La Régie s'est appuyée sur la cause Folla c. Béliveau[1489] de la Cour provinciale dans laquelle on a décidé que l'on devait épuiser les recours et procéder par rétractation au lieu de le faire par appel lorsque l'audition avait eu lieu en l'absence d'une partie. Cette jurisprudence a également été suivie dans Labrecque c. Rémi Gagnon Inc.[1490]. La Régie a refusé une demande en révision car le recours approprié était plutôt la rétractation. En l'espèce, le locateur avait oublié de se présenter à l'audition. La Régie a jugé que les recours en rétractation et en révision étaient différents puisque les deux ne comportent pas les mêmes délais. La demande de rétractation doit être faite dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement (article 89) et la demande en révision doit être faite dans le mois de la date de la décision que l'on veut faire réviser (article 90). En l'espèce, le délai

---

1486 Boutin c. Les Jardins Vanier Inc., J.L. 87-14 (R.L.).

1487 J.L. 85-101 (R.L.).

1488 J.L. 83-118 (R.L.).

1489 [1982] C.P. 311.

1490 R.L. Qué. # 18-83-04-19-036 V, 18-83-0339, 5 avril 1984, Mes Marie-Andrée Jobidon et Marc Bégin.

pour faire rétracter la décision était expiré alors que celui pour demander la révision de la décision ne l'était pas. Le régisseur rejeta alors la demande en révision. Nous croyons que cette dernière décision est juste dans les circonstances parce que le locataire aurait subi un préjudice du fait qu'il avait acquis à la décision rendue.

3. Effet de la révision

Sauf si l'exécution provisoire est ordonnée, la demande de révision suspend l'exécution de la décision. La décision sur la demande de révision est exécutoire à l'expiration d'un délai de dix jours de sa date à moins que l'exécution immédiate n'en soit ordonnée (article 90.1).

Au chapitre de la preuve et de la procédure, la Régie a réussi assez harmonieusement à concilier les règles de preuve et de procédure civiles avec les règles spécifiques prévues par la Loi sur la Régie du logement.

Les arrêts récents démontrent cependant que la Régie doit être vigilante si elle ne veut pas que le formalisme des cours de justice envahisse le tribunal de la Régie.

Si les justiciables recherchent à bon droit une sécurité et une équité procédurales, les régisseurs ne doivent pas oublier leur rôle essentiel d'assistance et d'information surtout lorsque les justiciables ne sont pas représentés par avocat.

Chapitre 2 - La fixation du loyer (à insérer page 381)

Le droit au maintien dans les lieux serait illusoire si le locataire était obligé de quitter les lieux lorsqu'il refuse la hausse de loyer demandée. Le contrôle des loyers s'effectue par la Régie selon des normes établies par le gouvernement (1658.15 C.c.)[1490].

A cet effet, un premier règlement a été adopté en juillet 1981. Il a été modifié à différentes reprises[1491] et remplacé en 1985 par un nouveau règlement[1492]. La Cour supérieure a confirmé la validité de ce règlement sur les critères de fixation et de révision du loyer en soulignant qu'il n'était ni imprécis, ni subjectif ou arbitraire, mais qu'il servait précisément à déterminer les paramètres à partir desquels les régisseurs fondent leurs décisions[1493].

2.1 La méthode de fixation du loyer

La méthode de fixation de loyer déterminée par le règlement est essentiellement un mode de calcul des variations de loyers à partir d'une base qui est le loyer antérieur. Il est pris pour acquis que le loyer antérieur comportait déjà des frais attribuables aux divers services offerts par le locateur de telle sorte que la qualité de ceux-ci n'influent pas sur la

---

1490 Article 108, par. 3 de la Loi de la Régie:

> Le gouvernement peut par règlement,
> ...
> 3° pour l'application des articles 1658.15 à 1658.17 du Code civil, établir pour les catégories de personnes, de baux, de logements ou de terrains destinés à l'installation d'une maison mobile qu'il détermine, les critères de fixation ou de révision du loyer et leurs règles de mise en application;
> ...

1491 Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer, R.R.Q., c. R-8.1, r. 1; tel que modifié (1982) G.O.Q. II, 1603; (1983) G.O.Q. II, 2335; (1984) G.O.Q. II, 2003.

1492 (1985) G.O.Q. II, 5129; (1986) G.O.Q. II, 1433; (1987) G.O.Q. II, 4320.

1493 Debeau et al. c. Régie du logement et al., J.L. 85-8 (C.S.).

fixation sauf si cette qualité entraîne des variations de coûts plus importants. Il en est de même du site du logement, de la grandeur des pièces, de la qualité de sa construction ou de sa structure puisque ce sont des facteurs qui ne varient pas d'une année à l'autre et qui sont en général déjà incorporés dans le loyer.

Le calcul des variations de loyer s'établit en mettant en rapport les revenus et les dépenses de l'immeuble du locateur pendant une période donnée. Cette méthode permet de déterminer à la fois la variation de loyer à laquelle un locateur a droit à la fin du bail et la part d'augmentation que devra assumer le locataire pour la période de prolongation.

L'article 3 du Règlement sur les critères de fixation ou de révision du loyer énumère les différents critères pris en considération dans le calcul du loyer exigible. Ce sont:

- la variation des taxes foncières et de services et des primes d'assurance entre la dernière année et la précédente;

- le pourcentage d'augmentation, déterminé dans le règlement (annexe I) et appliqué aux dépenses suivantes: électricité, combustible, frais d'entretien et de prestation de services, frais de gestion;

- les dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un nouveau service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance, s'il en est;

- le pourcentage d'augmentation du revenu net de l'immeuble et pourcentage d'augmentation, par suite de dépenses d'immobilisation, s'il en est, déterminés dans le règlement;

- les variations de loyer survenues au cours des douze mois précédant la fin du bail.

Le résultat obtenu par la mise en application de ces critères doit par la suite être réparti entre les locataires de l'immeuble en proportion du

loyer payé par chacun (article 5 du Règlement)[1494]. Il faut noter cependant que cette attribution ne vise que les logements touchés par les dépenses déclarées par le locateur (article 5 al. 2).

Pour établir le calcul du taux d'augmentation, la Régie tient donc compte des variations subies par le locateur au chapitre des taxes et des assurances entre la période considérée et la période précédente. Elle considère ensuite les dépenses d'électricité et de chauffage ainsi que les dépenses courantes d'entretien, de gestion et de service. Le coût de toutes ces dépenses est multiplié par un indice spécifiquement applicable à chacune d'entre elles. C'est ainsi que l'on obtient le total de la hausse des frais d'exploitation. Le total de la hausse due aux améliorations, aux réparations et aux nouveaux services s'effectue selon le même principe, tout comme le calcul de la hausse due à l'indexation du revenu net calculé à partir de l'ensemble des loyers générés pendant l'année de référence. Aucune exception ne peut être faite pour exclure les variations de loyer opérées auprès de certains locataires qui auraient contesté une augmentation[1495].

L'addition du total de la hausse des frais d'exploitation, de la hausse due aux améliorations, réparations majeures et de la hausse due à l'indexation donne le total des hausses de dépenses de l'immeuble. C'est ce total divisé par le revenu potentiel brut de l'immeuble qui donne le taux

---

1494 Jean c. Bédard, J.L. 85-87 (R.L.). Toutes les dépenses qui affectent l'immeuble doivent être supportées par tous les logements chacun en proportion de son loyer; LeBer c. M.C. Entreprises, J.L. 84-66 (R.L.). Réparation de structure touchant tous les logements de l'immeuble.

1495 Lorsqu'une indexation du revenu net est accordée au locateur, la différence des revenus supérieurs à l'augmentation octroyée ne peut non plus bénéficier aux locataires ayant contesté leur augmentation Caron c. Les Entreprise Nodson Ltée, R.L. Qué. # 18-83-03-04-075 F, 22 février 1984, Me Claire Courtemanche; Gaudreault c. S.D.C. Habitation 1980 Inc., R.L. Qué. # 18-83-10-072 F, 6 janvier 1984, Me Claire Courtemanche. Rien dans la loi ne permet au régisseur d'appliquer une méthode de calcul différente selon les locataires. Si le locateur croit que certains locataires sont lésés parce qu'ils ont accepté une hausse plus élevée que ce qui a été fixé par la Régie, c'est au locateur qu'il appartient de ne pas se prévaloir d'une partie de l'augmentation accordée pour l'année en question. Voir aussi Schwab c. Société Immobilière J. Yves Dupont, R.L. Qué. # 18-83-03-04-011 F, 14 octobre 1983, Me Marie-Andrée Jobidon.

d'augmentation de loyer.

Cette méthode permet d'ajuster le loyer aux hausses survenues au titre des dépenses d'opération et permet d'obtenir une certaine rentabilité des montants investis pour effectuer des réparations majeures. Elle incite donc les propriétaires à entretenir leurs immeubles. De plus, elle prévoit une forme d'indexation du revenu net qui assure une plus-value raisonnable de l'immeuble.

Les régisseurs sont liés par les critères de fixation de loyer établis par les règlements, ils conservent toutefois en vertu même de ce règlement une certaine discrétion dans des situations déterminées[1496]. On a ainsi prévu la possibilité pour la Régie de réduire les écarts de loyer considérables entre des logements semblables dans un même immeuble ou de corriger certaines situations exceptionnelles justifiant la révision du loyer de base[1497]. On a prévu également la possibilité pour la Régie de réduire le loyer à être fixé selon les critères déterminés lorsqu'il est établi que le locateur a fait défaut de maintenir la qualité des services ou d'entretenir l'immeuble loué[1498].

1496 On s'interrogeait avant la publication d'un Règlement déterminant les critères de fixation et de révision de loyer sur la valeur juridique de la méthode de fixation utilisée par la Régie dans la majorité des causes. On reconnaissait qu'un commissaire ou un administrateur pouvait fixer un loyer différent de celui obtenu par la méthode à la condition d'indiquer pour quelle raison il s'écartait des résultats du calcul, cf. Commission des loyers c. Cedar Investments Inc., J.E. 80-1003 (C.A.). Dans notre ère moderne, l'ordinateur est un outil précieux. Ce qui paraît illégal, c'est que la décision des administrateurs et membres de la Commission des loyers soient la copie conforme du résultat donné par un ordinateur sans que l'officier investi du pouvoir de décision ne puisse intervenir.

1497 Articles 6 et 9 du Règlement.

1498 Georges Sand c. Rockhill Investment Ltd. et la Commission des loyers, [1980] 2 R.C.S. 100. L'administration avait réduit de 7% l'augmentation qu'il avait accordée au propriétaire à l'occasion d'une prolongation de bail par suite de la détérioration des lieux. La Commission des loyers avait cassé cette décision quant à la réduction pour le motif que l'état de dégradation ne pouvait pas être pris en considération lors d'une demande de prolongation mais devait faire l'objet d'une demande de réduction. Les locataires se sont pourvus en évocation et la délivrance du bref d'évocation a été confirmée par la Cour suprême.

2.2 Le fardeau de preuve du locateur

Le locateur qui s'adresse à la Régie par suite du refus du locataire d'accepter les conditions proposées doit remplir le formulaire exigé et justifier l'augmentation demandé.

2.2.1 Le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer

Lorsqu'une demande de fixation est adressée à la Régie, celle-ci fait parvenir au locateur deux exemplaires de la formule réglementaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer. Le locateur doit retourner au greffe de la Régie un exemplaire de la formule dûment complétée dans les 20 jours de la mise à la poste de cette formule. Sauf pour cause jugée suffisante, le locateur qui ne produit pas sa formule dans les délais prescrits ne peut, par la suite, être admis à le faire. Ce défaut n'empêche toutefois pas la demande d'être mise au rôle pour audition[1499].

La Régie a apporté certaines précisions quant à la teneur du formulaire et quant à sa nécessité. Ainsi, elle a jugé que le formulaire de renseignements doit être dûment rempli mais que le tribunal peut ordonner qu'un autre formulaire soit complété si le premier est jugé insatisfaisant[1500].

Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives et des factures qui doivent être produites lors de l'audition à moins qu'elles n'aient été déjà déposées au greffe de la Régie[1501]. Le défaut de les joindre ou de

---

1499 Cf. Articles 10, 11, 12, 13 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement, R.R.Q. c. R-8.1, r.3.

1500 Placements Olier Inc. c. Hodge, J.L. 83-91 (R.L.). La Régie ordonne que soit corrigé le formulaire soumis par le locateur, la définition d'"ensemble immobilier" prévue à l'article 45 de la Loi ne peut servir aux fins de la fixation de loyer.

1501 Kamel c. Shrier, J.L. 85-92 (R.L.). Si le locateur veut que l'on tienne compte d'une augmentation des taxes et des assurances, il doit produire toutes les pièces nécessaires; Fairway Management Corp. c. Skiejka, J.L. 85-93 (R.L.). La production d'une photocopie d'un extrait des états

les déposer pourra entraîner le rejet de la demande[1502].

La Régie peut, cependant, pour une cause jugée suffisante, dispenser le locateur de produire le formulaire de renseigneemtns et les pièces justificatives qui doivent y être annexées[1503].

La Régie disposera alors de la demande de fixation en se basant sur

---

financiers ne peut constituer une pièce justificative satisfaisante car il n'y est précisé ni quand ni pourquoi les dépenses ont été faites; La Société Tousigo Inc. c. Thivierge, R.L. Qué. # 18-86-03-26-034 V, 5 juin 1987, Mes Gérald Bernard et Gilles Joly. La preuve de l'augmentation demandée doit être faite en fournissant les renseignements requis et les pièces justificatives.

1502 Peters C. A. Prévost et al., J.L. 87-117 (C.S.); Couturier et al. c. Corporation de gestion Sylvia Kastner, J.L. 87-108 (R.L.).

1503 Royer c. L'Héreault et Delisle Enr., R.L. Qué. # 18-83-07-04-005 V 840126, 9 août 1984, Mes Raymonde Beaudoin et Claire Courtemanche. Le locateur invoquait que c'est l'ancien locateur qui a tous les chiffres et documents nécessaires pour remplir le formulaire de renseignements. La Régie a estimé que ce motif ne pouvait être qualifié de "cause suffisante" au sens de l'article 13 du Règlement de procédure; R. Dubuc, A. Lelièvre c. Le Groupe des 10 Inc., R.L. Qué. # 18-83-02-11-019 F, 28 décembre 1983, Me Louis Levasseur. Le retour du formulaire de renseignements à la Régie est une démarche essentielle. La preuve du locateur doit permettre d'établir qu'il était raisonnablement impossible de retourner le formulaire dans les délais impartis. Les problèmes administratifs invoqués, en l'espèce, ne suffisent pas à justifier la non-production du formulaire; Auger c. Immeubles Filion Inc., R.L. Qué. # 18-83-07-15-003 F, RN 18-83-8383, 22 décembre 1983, Me Yvon Besner. Le locateur n'a pu faire la preuve d'ancien motif raisonnable justifiant la non-production de son formulaire et n'a présenté non plus aucune preuve au soutien de l'augmentation exigée. Sa demande est donc rejetée; Bissonnette c. Boutin, R.L. Qué. # 18-83-04-20-045 V 840413, 25 juillet 1984, Mes Raymonde Beaudoin et Marc Bégin · A l'audition en révision, le locateur envoie sa femme qui "pense que le formulaire n'a pas été rempli parce que son mari reçoit trop de paperasse...", ajoutant à ceci le fait que tous deux ignoraient cette disposition de la loi. La justification n'a pas été retenue; Boulet c. Paradis, R.L. Qué. # 18-83-05-17-011 V 841210, 4 avril 1984, Me Gilles Joly. Le locateur n'a pas produit de formulaire de renseignements parce que suite à son retard dû à une hospitalisation, un préposé de la Régie lui aurait dit qu'une extension de délai n'était pas possible. En révision, il a été jugé que l'intérêt de la justice serait mieux servi si l'on accordait au locateur le bénéfice du doute et si on lui permettait de produire le formulaire nécessaire à la fixation de loyer.

la preuve présenté par les deux parties lors de l'audition de la demande[1504]. La preuve fournie par le locateur devra nécessairement permettre l'établissement des données nécessaires à l'utilisation de la méthode de calcul du tarif d'augmentation de loyer telle que déterminée par le Règlement concernant les critères de fixation du loyer puisque c'est conformément à ce règlement que la Régie doit fixer le loyer (1658.15 C.c.)[1505].

2.2.2 La justification des modifications

Le locateur qui désire modifier les conditions du bail doit, à défaut de l'accord du locataire, obtenir l'autorisation de la Régie[1506]. Il doit alors prouver qu'il s'agit bien d'une modification aux conditions

---

1504 Cf. Bey c. Laliberté, [1976] C.A. 142; G. Beaudet Ltée c. James Carson, [1975] C.S. 1111. Ces deux décisions sont à l'effet que la non-production de la formule de renseignements n'implique pas absence de toute preuve et ne saurait équivaloir à une absence d'augmentation. Contra Saillant c. Furlan, [1975] D.C.L. 69. La Commission a conclu que l'état des revenus et dépenses présenté par le propriétaire n'était appuyé d'aucune preuve vu qu'il n'avait pas produit la formule de renseignements, on a donc refusé une augmentation de loyer. Voir encore: Arthur c. Lopes, J.L. 83-137 (R.L.). En l'absence du formulaire de renseignements ou de tout autre preuve à l'appui de la demande d'augmentation, celle-ci ne peut être étudiée.

1505 Borick c. Immeubles 5165 ch. Queen Mary Inc., J.L. 84-56 (R.L.); Blais c. Dussault, R.L. Qué. # 18-83-03-16-006 F, 28 janvier 1984, Me Paul-René Ferland. Les locataires ont démontré au soussigné qu'ils ont apporté des améliorations locatives majeures aux lieux loués, ce qui est admis par le locateur. Bien que sympathique aux locataires, le soussigné ne peut qu'appliquer la loi et les règlements qui ne tiennent malheureusement pas compte d'une telle situation au niveau des demandes de fixation du coût du loyer.

1506 Allaire c. Michaud, R.L. Qué. # 18-83-04-18-014 F, 6 février 1986, Me Louis Levasseur. Aucune des démarches effectuées avant la demande devant la Régie, par le locateur, ne pouvait affecter les droits des locataires. Ces derniers étaient en droit d'exiger le respect intégral des conditions du bail et ce, jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'à ce que la Régie autorise la modification par son renouvellement; Lagacé c. Balfry, R.L. Qué. # 18-83-11-23-019 G, 2 mars 1984, Me Marc Bégin. Le stationnement qui est un accessoire du bail peut être réclamé à titre d'augmentation de loyer dans l'avis d'augmentation annuelle. A défaut de modifications aux conditions du bail dans l'avis annuel, les conditions du bail antérieur et les ententes verbales (s'il y a lieu) s'imposent aux parties (comme en l'espèce).

préalables[1507] et que ces modifications sont justifiées[1508].

Il a été jugé que la Régie avait juridiction même si les modifications concernaient des accessoires et des dépendances faisant l'objet de contrats distinctifs[1509].

Si la Régie autorise la modification ou accepte l'ajout ou la suppression d'un service, elle devra fixer le loyer exigible pour le logement compte tenu de la valeur relative de la modification par rapport au loyer du logement (1658.16 C.c.). Ainsi dans l'arrêt Mariano c. Moreno, la Régie autorisant le locateur à faire assumer à l'avenir les coût du chauffage par les locataires a jugé comme suit:

1507 Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.). Ce qui constitue une condition du bail c'est le fait que le chauffage soit aux frais du locateur et non le type de chauffage utilisé. Le locateur qui change le système de chauffage, mais qui continue à en assumer les frais n'apporte pas de modification au bail; Baril c. Langlois, R.L. Qué. # 18-86-02-26-059 F, 12 novembre 1986, Me Paul-René Ferland. Il n'y a pas eu de diminution de service par la suppression du stationnement car il s'agissait, en l'espèce, d'une simple tolérance; Pampana c. Plourde, J.L. 87-121 (C.P.).

1508 Fontaine c. Bernatchez, R.L. Qué. # 18-83-04-25-008 F DM 18-83-0346, 28 novembre 1983, Me Louis Levasseur. On a refusé au locateur l'autorisation de transformer un bail à durée déterminée en un bail à durée indéterminée, parce qu'il n'a pas fait la preuve qu'il avait véritablement l'intention de vendre son immeuble; Lafleur c. Lebel, J.L. 84-117 (R.L.). Le locateur demande que cette durée, actuellement de 12 mois, soit réduite à un bail d'une durée de 3 mois seulement. Le locateur a témoigné à l'effet qu'il n'avait pas expédié un avis de reprise de possession en décembre et qu'il désire reprendre possession du logement pour y effectuer des travaux majeurs. Le tribunal rejette une telle demande du locateur, car il ne saurait être question de permettre à ce dernier d'outrepasser la loi qui est d'ordre public par l'article 1664 du Code civil, en faisant indirectement ce qu'il est défendu de faire directement; Terr. de Rome c. Lamontagne, J.L. 87-125 (R.L.). Le locateur n'a pas démontré que la modification qu'il demandait était justifiée; Probonas c. Gottheil, J.L. 87-116 (R.L.). Le tribunal n'a pas considéré que l'uniformisation de l'administration du garage constituait en soi une justification suffisante pour la modification demandée.

1509 Poulet c. Société Immobilière J. Y. Dupont Inc., R.L. Qué. # 18-86-04-02-007 F, 18 septembre 1986, Me Paul-René Ferland. Même idée dans Guy c. Les Placements Saillant Ltée, R.L. Qué. # 18-83-04-15-002 F, 28 novembre 1983, Me Louis Levasseur; W. Proellochs c. A. Deschênes, J.L. 87-124 (R.L.). L'accessoire suit le principal et à moins de dispositions contraires, le garage fait partie du bail et son coût est compris dans le loyer.

> "Il s'agit d'une modification importante dans les conditions du bail et elle doit apparaître dans le nouveau loyer. Or, pour faire ce calcul, il ne faut pas essayer de deviner quel sera le montant que la locataire va effectivement payer, mais plutôt soustraire la partie du loyer qui correspond à l'obligation que le locateur n'assume plus."[1510]

La Régie possède entière discrétion quant à l'évaluation de la preuve qui lui est soumise lors d'une audition pour la fixation du loyer ou la modification à des conditions du bail. Toutefois, elle doit considérer les principaux éléments déterminés par le Règlement sur les critères de fixation et de révision du loyer et respecter les principes fondamentaux de la justice naturelle.

2.3 Les principaux éléments pris en considération pour la fixation du loyer

Les décisions de la Régie que nous avons analysées démontrent que parmi les éléments pris en considération dans le calcul de fixation des loyers on retrouve principalement: les dépenses d'immobilisation, les réparations majeures et les frais d'entretien. D'autres éléments peuvent être considérés lors d'une demande en fixation de loyer et justifier une augmentation ou une diminution de loyer, ce sont le loyer de faveur et la qualité des services.

2.3.1 Les dépenses d'immobilisation

Plusieurs jugements font référence à ces dépenses qui doivent être distinguées des dépenses d'entretien. Dans Ocal Holding c. Paquet[1511], la Régie a défini comme suit ce qu'il faut entendre par "dépenses d'immobilisation". "Il s'agit d'une dépense encourue autrement que pour l'entretien normal et qui augmente la mise de fonds et la valeur de l'immeuble". Dans Lavack et Grondin c. 88986 Canada Inc., la Régie a précisé cette définition en affirmant que:

1510 J.L. 85-99 (R.L.).

1511 J.L. 85-88 (R.L.).

> "... a toujours été considérée comme étant une dépense pour amélioration majeure celle qui a été encourue non pas en raison de l'entretien normal et courant à apporter à l'immeuble mais qui est de nature à augmenter la valeur de l'immeuble et la mise de fonds de son propriétaire.
>
> ... ainsi il est normal dans un logement nouvellement rénové, que le plâtre et la peinture soient appliqués; il ne s'agit pas d'entretien mais de capitalisation; les couches de peinture qui suivent et le replâtrage seront de l'entretien mais pas l'application originale."[1512]

Les frais que peuvent occasionner l'installation d'un réservoir d'eau chaude[1513], de nouvelles fenêtres[1514], des poignées ou des charnières[1515] sont autant d'exemples de dépenses qui peuvent être jugées comme des dépenses d'immobilisation.

En revanche, ne peuvent être qualifiés de dépenses d'immobilisation les frais d'entretien et de décoration

> "Les travaux effectués par le locateur l'ont été pour décorer l'immeuble et non pas pour ajouter à l'actif ou au capital que constitue l'immeuble. Il s'agit beaucoup plus de dépenses pour maintenir la propreté et l'aspect esthétique de l'immeuble que d'un investissement ayant pour effet d'en augmenter la valeur intrinsèque."[1516]

1512 J.L. 85-90 (R.L.). Voir aussi F. Taylor c. W. Lloyd-Smith, J.L. 87-132 (R.L.); Carmel c. Smith, J.L. 87-38 (R.L.).

1513 Gaudet c. Desrosiers, J.L. 85-86 (R.L.).

1514 Storia c. White et al., J.L. 85-89 (R.L.).

1515 Les Entreprises d'Aljac Inc. c. Livingston, R.L. Mtl. no 35-8507-31-0370, 20 janvier 1986, Mes G. Joly et G. Bernard.

1516 Proulx c. L'Ecuyer, J.L. 87-39 (R.L.). Voir encore Ocal Holding c. Paquet, J.L. 85-88 (R.L.). Une réparation mal faite n'a pas pour effet d'augmenter la valeur de la propriété mais bien plutôt de la diminuer. Il serait donc abusif de retenir une telle dépense pour justifier une augmentation de loyer; Placements Berry Inc. c. Belzile, J.L. 85-100 (R.L.). En ce qui a trait d'abord aux travaux majeurs en question, il s'agit plutôt de dépenses d'entretien qui ont été considérées comme telles par le greffier spécial; ces travaux consistaient à vérifier l'étanchéité et l'isolation

De même, l'amélioration d'un service, tel que le fait d'embaucher un deuxième concierge, ne pourra être qualifiée de dépense d'immobilisation[1517]. L'intérêt à payer sur un prêt ne constituera pas non plus une dépense d'immobilisation[1518].

Notons enfin qu'une "dépense d'immobilisation" ne sera considérée que si elle est supportée par le locateur. C'est ce qu'édicte l'article 13 du Règlement et ce qu'a confirmé l'arrêt Guy c. Lapointe[1519]. En l'espèce, suite à des dommages causés par un incendie, le locateur a profité des travaux de réparation pour apporter des améliorations à son immeuble. Siégeant en révision, la Régie a décidé que le montant alloué en indemnité par l'assureur ne pouvait être inclus par le locateur au chapitre des dépenses d'immobilisation.

Une dépense d'immobilisation ne pourra également être prise en considération qu'une seule fois[1520].

---

des fenêtres et à mettre le calfeutrage aux endroits où cette opération s'avérait nécessaire; on a recouvert les tablettes des fenêtres, vérifié les joints de la brique, repeint les piscines et vérifié les systèmes de filtration; Ostiguy c. Beaudet, J.L. 87-40 (R.L.). La Régie du logement, siégeant en révision, est d'opinion que le régisseur de première instance a erré en qualifiant de majeures les dépenses encourues par le locateur. En effet, ces dépenses ne sont pas des dépenses d'immobilisation ou de capitalisation. Les travaux effectués par le locateur l'ont été pour décorer l'immeuble et non pas pour ajouter à l'actif ou au capital que constitue l'immeuble.

1517 Placements Berry Inc. c. Belzile, J.L. 85-100 (R.L.). Il ne s'agit pas d'un nouveau service offert aux locataires mais plutôt de l'amélioration d'un service existant; la définition de "dépenses d'immobilisation" que l'on retrouve à l'article 1 du Règlement sur les critères de fixation de loyer (décret 738-85) fait bien référence à la mise en place d'un nouveau service et non à l'amélioration d'un service déjà en place."

1518 Crocco c. Guilbault, J.L. 87-23 (R.L.).

1519 J.L. 85-91 (R.L.); Blais c. Dussault, R.L. Qué. # 18-83-03-16-006 F, 25 janvier 1984, Me Paul-René Ferland. Dans la fixation du loyer (1658.15 C.c.), la Régie ne peut tenir compte d'améliorations faites par le locataire.

1520 Lemoyne c. Paquette, J.L. 87-114 (R.L.).

Lorsqu'a été établi le coût des dépenses d'immobilisation affectant l'ensemble de l'immeuble et le taux d'augmentation qu'elles représentent, la part devant être assumée par chaque locataire se calcule ensuite en proportion du loyer à payer[1521].

2.3.2 Les réparations majeures

Au chapitre des dépenses d'immobilisation autorisant une hausse de loyer, la jurisprudence a retenu certains types de réparations majeures[1522] comme: le changement du cylindre maître de l'ascenceur[1523], la conversion du système de chauffage[1524], les réparations à la cheminée, aux gouttières et à la couverture[1525]. La Régie ne tiendra cependant compte que des dépenses réellement encourues[1526].

1521 Jean c. Bédard, J.L. 85-87 (R.L.). Toutes les dépenses qui affectent l'immeuble doivent être supportées par tous les logements, chacun en proportion de son loyer; les dépenses encourues en vue d'améliorer le logement de la locataire ne sont comptabilisées que pour le loyer de ce logement; Stoia c. White et al., J.L. 85-89 (R.L.); 3375 Ed. Montpetit Enr. c. Colette Fafard, J.L. 87-115 (R.L.). Lorsqu'une réparation ne profite qu'à un locataire en particulier, ce dernier doit alors assumer seul sa part des dépenses concourues pour effectuer le travail.

1522 Carmel c. Smith, J.L. 87-38 (R.L.).

1523 Poulet c. Société Immobilière Jean-Yves Dupont Inc., R.L. Qué. # 18-86-04-02-007 F, 18 septembre 1986, Me Paul-René Ferland.

1524 Powell c. Déry, J.L. 87-100 (R.L.). L'installation d'un nouveau système de chauffage est assimilé à une réparation majeure ou à une amélioration majeure.

1525 Matte c. Gingras, R.L. Qué. # 18-86-04-10-038 V, 10 avril 1987, Me Gérald Bernard. L'application de peinture à l'extérieur et la réparation du balcon constituent des dépenses d'entretien et non des dépenses encourues pour travaux majeurs.

> Par contre, les réparations à la cheminée, aux gouttières et à la couverture affectant le logement sont survenues en avril 1985 et sont des réparations majeures; la dépense de 1 314,58 $ doit être retenue.

1526 N. Duclos-Raymond c. Chartrans, J.L. 87-105 (R.L.).

La Régie refusera encore de faire supporter par le locataire le coût d'une réparation ou d'une amélioration majeure considérée "de luxe" et effectuée en grande partie pour l'unique bénéfice du locateur[1527].

Certaines dépenses, bien que source de frais considérables, ne peuvent être qualifiées de dépenses majeures. Ainsi en est-il de la réparation des allèges des fenêtres et du briquelage partiel autour de celles-ci[1528]. Une telle réparation constitue plutôt une dépense d'entretien.

Quant aux frais de comptabilité occasionnés lors de réparations majeures, ils ne peuvent être ajoutés au coût des travaux effectués puisqu'ils sont déjà compris dans les frais de gestion lesquels sont établis par le Règlement à 5% des revenus de l'immeuble. Le locateur n'a pas à justifier ses frais de gestion et le tribunal ne peut que s'en tenir à ce 5%[1529].

Lorsque le prix du loyer a été conclu entre les parties en fonction de rénovations à venir, le locateur ne saurait ensuite demander une augmentation de loyer pour les dépenses qu'elles ont engendrées[1530].

Pour la fixation du loyer, la Régie considère encore les dépenses d'entretien.

1527 Lampson c. Lebrun, J.L. 83-93 (R.L.). La dépense majeure faite par le locateur n'est pas ordinaire; il s'agit d'un luxueux abri d'auto, hors de l'ordinaire, et d'un prix tel qu'il ne doit pas être entièrement à la charge du locataire. Le locateur a le droit de faire une telle construction, mais il est du devoir de la Régie de s'assurer que les hausses de loyer ne soient pas déraisonnables à cause d'une construction spéciale comme celle-ci.

1528 Lober c. M.C. Entreprises, J.L. 84-66 (R.L.); Caron c. Bégin, R.L. Qué. # 18-86-04-14-032 T, 9 décembre 1986, Me Claire Courtemanche. Une facture émanant de la ville pour la réfection des trottoirs de la municipalité ne peut être considérée comme une dépense majeure mais plutôt comme une taxe pour la ville; Borick c. Immeuble 516G ch. Queen-Mary Inc. J.L. 84-56 (R.L.). Les coûts afférents à l'évacuation de la locataire ne doivent pas être retenus dans le coût des réparations pour fin d'augmentation de loyer, car ces coûts n'affectent aucunement la valeur du logement.

1529 Mozuraitis c. Laflèche, J.L. 85-96 (R.L.).

1530 Latulippe c. Brodeur, J.L. 85-78 (R.L.).

2.3.3 Les frais d'entretien

C'est le Règlement qui détermine le pourcentage spécifique applicable aux dépenses concernant les frais d'entretien. Il importe donc de ne pas confondre ces frais avec les autres types de dépenses que le locateur peut déclarer.

Les frais d'entretien sont les dépenses courantes d'exploitation comme les frais de peinture, replâtrage, vernissage, réparations aux balcons et escaliers[1531]. Comme l'exprime la Régie dans Parenteau c. Gilbert:

> "Après quelques années d'occupation, il est normal que ces réparations de rafraîchissement se fassent; comme il s'agit de réparations autre que locatives, il est normal qu'elles soient faites par le locateur, à sa charge, puisqu'elles font partie de ses frais d'entretien et de services au même titre que si elles étaient causées par des avaries. Il en serait toutefois autrement s'il était question de dépenses similaires pour des travaux de restauration, rénovation ou remise à neuf d'un logement, devant alors être traitées comme des dépenses d'immobilisation et supportées uniquement par le bénéficiaire des travaux de grande envergure dans le logement. Parfois, les travaux de peinture ou autre de même nature peuvent être considérés comme une dépense d'immobilisation lorsqu'ils sont une suite directe et immédiate, par exemple, de travaux effectués pour la conversion du système de chauffage. Or, ce n'est pas le cas ici."[1532]

Les frais d'entretien ne sauraient comprendre les honoraires professionnels d'un arpenteur-géomètre et d'un notaire et les frais inhérents à la production d'un rapport d'évaluation[1533]. Ce ne sont pas des dépenses courantes au sens du Règlement.

1531 Proulx c. L'Ecuyer, J.L. 87-39 (R.L.). Travaux de peinture; Placement Berry Inc. c. Belzile, J.L. 85-100 (R.L.). Travaux de peinture d'une piscine et vérification du système de filtration.

1532 J.L. 87-109 (R.L.).

1533 Immeubles L.A.J. Caron Ltée c. Plourde, J.L. 83-69 (R.L.).

Pour qu'une dépense d'entretien puisse être considérée, il faut, comme dans le cas des autres dépenses, qu'elle ait été engagée durant la période considérée[1534].

Outre ces diverses dépenses, la Régie tiendra encore compte, dans des cas particuliers, d'autres éléments comme le loyer de faveur ou la qualité des services offerts.

2.3.4 Le loyer de faveur

Lorsqu'un locataire a joui d'un loyer de faveur, le tribunal peut fixer un nouveau loyer sans tenir compte du loyer payé en fin de bail et des critères établis à l'article 3 du Règlement. Le loyer exigible sera déterminé selon le prix habituellement payé pour des logements comparables.

Pour qu'un loyer puisse être qualifié de loyer "de faveur" au sens du Règlement, il ne suffit pas que ce loyer soit inférieur au loyer d'un logement comparable, il faut encore qu'il réponde à l'un des motifs énumérés à l'article 1:

- le locataire est un parent, allié ou employé du locateur;

- le locateur est ou était le soutien du locataire;

- il s'agit d'un loyer pour un logement situé dans un immeuble transmis par succession et dont le montant est attribuable à une gestion inadéquate de la part de la personne décédée;

- il s'agit d'un loyer pour un logement dont le locateur est un ministère ou organisme du gouvernement du Québec.

1534 Cf. Article 1 du Règlement. "Période considérée": la période de 12 mois consécutifs qui se termine le 31 mars précédant le terme du bail; Cf. Crocco c. Guilbault, J.L. 87-23 (R.L.); Paquet c. Fortin, J.L. 87-24 (R.L.); Terrasses Greenfield Canada Inc. c. Lamer, J.L. 87-118 (R.L.); Pougetout c. Décarie, J.L. 87-32 (R.L.).

Dans l'affaire Péloquin c. P.G. du Québec[1535], le loyer considéré a été qualifié de loyer de valeur. La Régie a mentionné qu'il suffisait, en l'espèce, que le locateur soit un ministère pour lui reconnaître cet attribut, le règlement n'imposant aucun caractère de gratuité aux motifs qu'il énumère.

En principe, cependant, la définition de loyer de faveur suppose que l'on retrouve deux éléments: un loyer inférieur à celui payé habituellement pour un logement comparable et l'une des quatre situations décrites[1536]. Le locateur a donc deux preuves à faire. Il doit, par exemple, établir qu'il est ou était le soutien du locataire et que le loyer est inférieur à ce qu'il devait être en raison de cette situation ou encore que le logement lui a été transmis par succession et que le loyer découle de la gestion inadéquate du défunt[1537].

Le fait que le locataire soit au service du locateur peut ajouter un motif additionnel autorisant le locateur à invoquer le loyer de faveur mais il ne s'agit pas d'une situation prévue au règlement.

> "Le loyer consenti à un parent, par exemple, ou même à celui pour qui le locateur serait le soutien, ne perd pas sa qualité "de faveur" au profit de quelconque avantage ou bénéfice qu'espère le locateur en retour, pas plus d'ailleurs, qu'une disponibilité occasionnelle d'un employé envers son employeur n'affecte le fait qu'ils paient, comme dans le présent cas, un loyer dit "de faveur"[1538].

1535 R.L. Qué. # 18-83-04-20-024 P, 26 juin 1984, Me Louis Levasseur.

1536 Terrasses Greenfield Canada Inc. c. Lamer, J.L. 87-118 (R.L.); Plourde c. Lacharité et Rousseau, J.L. 84-60 (R.L.). Loyer de faveur parce que situation conforme à celles décrites au Règlement; Pougetout c. Décarie, J.L. 87-32 (R.L.). La situation décrite par le locateur ne répond pas aux définitions proposées par le Règlement, le loyer ne peut être appelé "loyer de faveur".

1537 Terrasses Greenfield Canada Inc. c. Lamer, J.L. 87-118 (R.L.); Boissault-Lasalle c. Joly, J.L. 85-106 (R.L.). Il n'y a pas de loyer de faveur lorsque le logement est situé dans un immeuble transmis par succession et que le loyer découle d'une gestion adéquate.

1538 Peloquin c. P.G. du Québec, R.L. Qué. # 18-83-04-20-024 P, 26 juin 1984, Me Louis Levasseur.

Le montant de base devant servir au calcul d'une augmentation d'un loyer de faveur est le coût mensuel payé et payable au terme du bail[1539].

La fixation du loyer lorsque celui-ci ne peut plus être qualifié de loyer de faveur se calcule en fonction de ce qu'aurait accepté de payer un locataire pour un logement identique, situé dans un immeuble en tout point comparable, tant du point de vue du site que des services offerts[1540].

2.3.5 La diminution de la qualité des services

L'article 8 du Règlement permet au tribunal de réduire le loyer exigible dans la mesure où le locateur a fait défaut, durant la période considérée[1541] de maintenir la qualité des services ou de procurer l'usage d'un accessoires ou d'une dépendance de l'immeuble ou du logement concocné.

La jurisprudence entend par "défaut de maintenir la qualité des services" une privation ou une diminution permanente et importante d'un service. Ainsi, le caractère permanent d'une déficience du système de chauffage[1542] ou du service d'entretien[1543] constitue un élément déterminant

---

1539 Louisbourg Inc. c. Morin, R.L. Qué. # 18-86-04-29-032 V, 8 mai 1987, Mes Gérard Bernard et Gilles Joly. Il est indéniable que le locataire payait un loyer réduit de 25,00 $ par mois mais la raison en est qu'il se payait lui-même pour les services rendus au locateur. Il déduisait cette somme du loyer convenu.

Le prix payé par le locataire et le salaire perçu ou retenu pour son travail chaque mois constituent le montant global du loyer qui doit nécessairement servir de base au calcul de l'augmentation du loyer pour la période de prolongation du bail.

1540 Ducharme c. Labrecque, J.L. 84-59 (R.L.). Voir aussi Gagnon c. Michaud, J.L. 87-128 (C.P.); Charest c. Lemieux, R.L. Qué. # 18-86-04-07-049 F, 27 août 1986, Me Paul-René Ferland. Même s'il s'agit d'une forte augmentation, elle sera acceptée s'il est prouvé que le montant demandé correspond au prix d'un loyer comparable; Racine c. Godbout et Bédard, R.L. Qué. # 18-86-06-30-012 M, 31 mars 1987, Me Paul-René Ferland. Même conclusion.

1541 Manoir Kirkland S.E.C. c. Vagn Aage Petersen, J.L. 87-110 (R.L.). Faute de viser la "période considérée", la demande sera rejetée.

1542 Dorval c. Constanzo, J.L. 83-143 (R.L.).

pour conclure qu'il y a lieu d'appliquer la diminution de loyer que prévoit le Règlement.

Par contre, la présence d'enfants dans un immeuble ne représente pas un élément recevable aux fins de l'application de l'article 8 du Règlement[1544].

C'est le locataire qui doit établir le défaut du locateur au moment de l'audition de la demande de fixation[1545]. La décision prise par le Régisseur en vertu de l'article 8 du Règlement sur les critères de fixation et de révision du loyer ne saurait, par la suite, être révisée par le locataire par le biais d'un recours en diminution de loyer[1546]. Cependant, un locataire peut utiliser le recours en diminution de loyer si le régisseur a refusé

1543 Mongrain c. Immeuble V.R. Enr., R.L. Qué. # 18-83-03-31-010 F, 2 mars 1984, Me Marie-Andrée Jobidon. Corridors sales et peintures effritée. Application de l'article 8 du Règlement. Voir encore Moffet c. Nadeau et Frères Ltée, R.L. Qué. # 18-83-02-18-017 F, R.N. 18-83-0224, 14 novembre 1983, Me Louis Levasseur. Réduction du loyer pour perte de service de la chute à déchets. Application de l'article 8 du Règlement; Castilloux c. Ouellette, J.L. 85-102 (R.L.). Perte de l'utilisation du hangar; Gantcheff et al. c. Pilon, J.L. 85-95 (R.L.). Lorsqu'un locateur s'oblige à fournir des appareils électroménagers, ceux-ci doivent être en bon ordre et en bon état de propreté, sinon il y a perte de service (art. 8 du Règlement); Parenteau et al. c. M. Gilbert, J.L. 87-109 (R.L.). Diminution accordée pour défaut de maintenir la qualité des services d'entretien; Messier c. Lamoureux, J.L. 82-11 (R.L.). Le loyer fixé par la Régie peut être réduit uniquement lorsque l'immeuble ou le logement bénéficiait de certains services dont la qualité s'est détériorée de façon substantielle.

En ce qui concerne le premier motif, la preuve ne démontre nullement une détérioration importante de la qualité du chauffage. Il y a insuffisance depuis plusieurs années et cette situation est demeurée inchangée.

1544 Morasse c. Duchesne Enr., R.L. Qué. # 18-83-03-28-004 F, 2 décembre 1983, Me Louis Levasseur.

1545 Boisvert c. Les Cinq Associés, J.L. 85-103 (R.L.). Les termes utilisés à l'article 8 sont clairs; pour que cette disposition s'applique, il doit y avoir un défaut de la part du locateur de maintenir la qualité des services ou de procurer l'usage d'un accessoire. Dans le présent cas, le locataire n'a pas établi le défaut du locateur; il ne peut donc alléguer en sa faveur cette situation qui provient de sa propre initiative et non de celle du locateur.

1546 Calamatos c. Les Placement Achery Ltée, J.L. 83-94 (R.L.).

d'appliquer l'article 8 du Règlement et qu'il a suggéré au locataire de présenter une demande en diminution de loyer[1547].

Lorsqu'elle est accordée, la diminution de loyer demeure une mesure temporaire[1548]. Si le locateur remédie au problème ayant entraîné la diminution de loyer, il a droit à un relèvement de loyer (article 9 du Règlement).

Si la Régie peut accorder une diminution du montant demandé par le propriétaire lorsque les critères de fixation ou la diminution des services le justifient, peut-elle accorder un montant plus élevé lorsque le calcul du loyer selon les règlements de la Régie donne un montant supérieur au loyer demandé par le locateur dans son avis d'augmentation?

2.3.6 L'hypothèse ou le loyer calculé est supérieur au loyer demandé

A ce sujet, deux courantes prévalent au sein de la Régie; l'un consacrant la prédominance de l'avis d'augmentation, l'autre voulant que le loyer soit fixé en fonction des critères établis au Règlement.

Dans Aubry c. Société de Gestion Immobilière S.H.Q.[1549], les régisseurs Joly et Bernard, en révision d'une décision, rappellent que plusieurs décisions de la Régie suivent le principe énoncé par la Cour

---

1547 Blank c. Malouf, J.L. 83-95 (R.L.); Voir encore Thériault c. Les Immeubles de l'Auberge Inc., R.L. Qué. # 18-83-02-28-034 F, 24 novembre 1983, Me Louis Levasseur. Lorsqu'ils s'appuient sur les mêmes motifs, l'article du Règlement et le recours en diminution sont alternatifs.

1548 N. Najjar c. P. Biacchi, J.L. 87-123 (R.L.); Langlois c. Huot, R.L. Qué. # 18-83-05-03-029 F, 5 mars 1984, Me Louis Levasseur. La diminution de loyer accordée par décision, bien qu'elle réduise le loyer à payer temporairement n'affecte pas pour autant le loyer de base dans le calcul de l'augmentation, encore que le locataire puisse continuer à bénéficier de la teneur du jugement en diminution sur le nouveau loyer fixé par le tribunal.

1549 J.L. 85-80 (R.L.), Mes Gilles Joly et Gérald Bernard.

supérieure[1550] selon lequel le tribunal peut fixer le loyer à un montant supérieur à celui indiqué dans l'avis. La position des régisseurs se lit comme suit:

> "[...] le recours prévu à l'article 1658.6 C.c. ne vise pas à statuer sur le bien-fondé de l'augmentation annoncée dans l'avis, mais à faire fixer le loyer. De même, l'article 1658.15 C.c. oblige le tribunal à déterminer le loyer exigible selon les règlements et non encore à donner son opinion sur le loyer mentionné dans l'avis. Il ne faut pas oublier que ces articles sont d'ordre public (art. 1664 C.c.) et y ajouter quoi que ce soit est sans le moindre fondement."[1551]

D'autres arrêts de la Régie confèrent au contraire, priorité à l'avis d'augmentation. Ainsi dans Prairie c. Gagné[1552]. Me Hélène Robichaud confirmant l'opinion qu'elle avait déjà émise dans Visnyai c. Smith[1553] et Lamer c. Cyr[1554] et s'appuyant sur d'autres arrêts de la Régie[1555] arrive à la

---

1550 Nault c. Régie du logement et autres, C.S. Mtl. no 500-05-017838-820, 22 juin 1983, juge Roland Durand.

1551 J.L. 85-80 (R.L.) Mes Joly et Bernard notent cependant que parmi les décisions de la Régie n'accordant pas priorité à ce qui est inscrit à l'avis des justifications varient. Dans St-André c. Service Immobilier Gespro Ltée, R.L. Mtl. # 23-850425-001 F, décision du 25 novembre 1985, Me André P. Bourdon fait une étude de la notion de l'ultra-petita des tribunaux administratifs appelés à fixer des montants d'argent et cette étude l'amène à constater que tant le Tribunal de l'expropriation que celui du Bureau de révision de l'évaluation foncière doivent fixer les indemnités sans tenir compte des différents montants offerts de part et d'autre par les parties. Assimilant la Régie à ce type de tribunaux, Me P. Bourdon estime donc que cette dernière doit fixer le loyer en considérant uniquement les critères établis par le Règlement sur les criteres de fixation ou de révision de loyer; Dans Vanier c. Lessard, R.L. Mtl. # 32-850503-020 F, décision du 10 janvier 1986, Me Pierre Brassard émet l'opinion que s'il fallait toujours s'en remettre à ce qui est indiqué à l'avis, cela pourrait signifier que le législateur pénalise le locateur qui a fait une demande de fixation, mais qui, entre temps, doit par exemple assumer le coût d'une dépense imprévue.

1552 R.L. Mtl. #32-860424-011 F, 18 septembre 1986, Me Hélène Robichaud.

1553 Mary Visnyai c. G. Smith, R.L. Mtl. # 28-850417-007 G, 20 août 1985, Me Hélène Robichaud.

1554 R.L. 33-850411-032 F, 7 février 1986, Me Hélène Robichaud.

conclusion que non seulement le locateur est lié par le refus du locataire, mais il est également lié par le contenu de son avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une condition du bail. Dans le contexte de l'article 1658.6 C.c., la fixation du loyer doit se faire en tenant compte à la fois du règlement applicable et du montant demandé dans l'avis, en ce sens que le loyer calculé ne saurait prévaloir sur le loyer demandé.

Même si ces décisions démontrent que la question n'est pas définitivement tranchée, il nous semble que la décision Aubry[1556] rendue par un banc de révision devrait en définitive établir la jurisprudence de la Régie. Comme le rappellent les régisseurs dans cette décision, les jugements qui considèrent que le contenu de l'avis est impératif, ignorent un énoncé qui devrait être à la base de toute interprétation de la loi en matière de logements locatifs:

> "Les règles édictées par les articles 1658 et suivants du Code civil tendent à forcer les parties à négocier tout changement au bail avant de s'adresser à la Régie."

Ne point tenir compte de ce principe soulignent les régisseurs équivaut à mettre de côté l'esprit même de la loi et conduit à une interprétation abusive selon laquelle l'avis du locateur serait irrévocable. Les parties ne pourraient même pas conclure une entente une fois le processus entamé[1557].

Le recours prévu à 1658.6 a pour but d'amener le tribunal à fixer le loyer exigible selon les règlements (1658.15) et non à donner son opinion quant au loyer mentionné dans l'avis. La Régie ne jugerait donc pas ultra-petita

---

1555 André & Micheline Ethier c. Edouard Morris, R.L. Mtl. # 34-850416-024 F, 29 décembre 1985, Me Christiane Mathieu. Cet avis détermine les règles du jeu et il devient impossible pour la Régie de déterminer une augmentation supérieure à celle de l'avis; Gérard Stanley c. G. & C. Benjamin, R.L. Mtl. # 35-840418-100 V, 27 mai 1985, Mes Jean-Claude Pothier et Christine Bissonnette.

1556 J.L. 85-80 (R.L.), Mes Gilles Joly et Gérald Bernard.

1557 Voir aussi Tamarrazzo c. Lauzon, R.L. Mtl. # 32-850409-045, 28 août 1985.

lorsqu'elle accorde un loyer supérieur à celui demandé dans l'avis.

2.4 Cas particuliers de fixation de loyers

Si la plupart des demandes de fixation de loyer se font lors de la prolongation du bail, le code prévoit aussi d'autres cas. Ainsi, un nouveau locataire[1558] peut dans les dix jours de la conclusion du bail s'adresser à la Régie du logement pour faire réviser le loyer s'il paie un loyer supérieur au loyer antérieur (art. 1658.10 C.c.)[1559].

Le locataire dispose d'un délai de 2 mois à partir du début du bail pour demander une révision de loyer si au moment de la conclusion du bail le propriétaire ne lui a pas remis un écrit indiquant le loyer antérieur. Si un écrit a été remis et que le locataire apprend qu'une fausse déclaration y a été faite, ce dernier dispose d'un délai de 2 mois à partir du moment où il a eu connaissance de la fausse déclaration pour faire réviser le loyer (1658.11 C.c.). En pareil cas, il appartient au locataire de prouver que le locateur a fait une fausse déclaration[1560].

1558 Voir 1re Parties, Chapitre 1, section 3 - La divulgation du loyer antérieur (1651.2).

1559 Le loyer antérieur est celui le plus bas que le locataire payait au cours des 12 mois précédant le commencement du bail Cohen c. Benatsal Holdings Inc., [1981] D.R.L. 5; Ouellette c. Elkin, J.L. 84-92 (R.L.). L'article 1658.10 C.c. alloue au locataire un délai de deux mois du début du bail pour produire une demande de révision de loyer. Le tribunal est persuadé que le législateur a alors voulu se référer uniquement à la date à laquelle les obligations locatives des parties débutent et non pas à la date d'occupation du logement. En effet, dit le tribunal, si le locataire a préféré reporter son entrée sur place afin d'y effectuer des réparations ou des aménagements, la date du début du bail n'est est pas pour autant changée; Oznaga c. Allie, J.L. 87-15 (R.L.). Une prise de possession hâtive n'affecte en rien la date de début du bail et par conséquent, la date à partir de laquelle le délai de 2 mois commence à courir; Plourde c. Lacharité et Rousseau, J.L. 84-60 (R.L.). L'article 1658.10 C.c. ne trouve pas application, cependant, lorsque des améliorations apportées à un logement ont complètement transformé la valeur des lieux.

1560 Rivière c. Corporation 2150-7298 Québec Inc., R.L. Qué. # 18-83-07-19-001 F, 8 février 1984, Me Claire Courtemanche. En l'espèce, le locataire ne s'est pas prouvé que le locateur avait fait une fausse déclaration.

Quant aux critères de fixation retenus pour établir le coût du loyer à payer lors d'une demande sous 1658.10, ils sont les mêmes que pour toute autre demande de fixation[1561]. Il appartient donc au locateur de démontrer que la hausse demandée au nouveau locataire est, en fait, justifiée[1562]. Le locataire n'est pas tenu de connaître le montant du loyer antérieur avant de produire sa demande[1563]. Cette connaissance ne le priverait toutefois pas de son recours en révision[1564].

En vertu de l'article 1658.14 C.c., le sous-locataire pourrait se prévaloir également de ces mêmes droits conférés aux nouveaux locataires.

Enfin, la Régie peut être appelée à fixer le loyer lorsqu'une décision qui rejette une demande de reprise de possession, de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement ou résiliation de bail ou qui accorde la demande prévue par 1658.7 C.c. est rendue après l'expiration du délai prévu pour éviter la prolongation du bail ou pour donner un avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une autre condition du bail. Le bail est alors prolongé de plein droit, mais dans un tel cas, le locateur peut, dans le mois de réception de la décision définitive[1565], s'adresser au tribunal pour faire

---

1561 Fontaine c. Société d'habitation du Québec, J.L. 83-101 (R.L.); J. Lemay et M. Boucher c. B. Trudeau, R.L. Qué. # 18-83-07-18-001 F, 11 janvier 1984, Me Marc-André Jobidon. Le loyer payé par le locataire précédant ne peut être retenu comme loyer de base aux fins du calcul de fixation sans que des ajustements en faisant un loyer ordinaire ne soient effectués.

1562 Monet et al. c. Phoenix et al., J.L. 87-119 (R.L.). Voir aussi Pougetout c. Décarie, J.L. 87-32 (R.L.).

1563 Plourde c. Lacharité et Rousseau, J.L. 84-60 (R.L.).

1564 Pougetout c. Décarie, J.L. 87-32 (R.L.) et Dominique Jean et Guy Dorion c. Les Immeubles David Kastner, R.L. Qué. # 18-83-04-28-001 V, 13 avril 1984, Mes Yvon Besner et Marc Bégin.

1565 L'Heureux c. Potvin, [1985] C.P. 304. En l'espèce, la décision de la Régie a été rendue avant l'expiration du délai prévu à 1658.8 C.c. Le locateur était donc soumis à la règle générale; M.C. Entreprises c. Vadasz, J.L. 84-33 (R.L.). Si le locateur ne se prévaut pas de son droit d'appel, il est soumis aux délais de 1658.8 C.c.; Miller c. Boily, R. Giguère, R.L. Qué. # 18-83-05-19-001 F, 6 décembre 1983, Me Claire Courtemanche. 1658.9 C.c. permet uniquement de fixer le loyer et non de modifier les conditions du bail.

fixer le loyer.

Nul avis n'est alors nécessaire[1566], il suffit au locataire de produire une demande de fixation dans le mois qui suit l'expiration du délai d'appel ou le prononcé du jugement de confirmation selon le cas.

Les demandes de fixation du loyer constituent une portion importante des demandes entendues par la Régie. Proportionnellement au nombre total des demandes, les demandes de fixation ont cependant diminuées, ces dernières années. Cela est sûrement dû au Règlement sur les critères de fixation ou de révision du loyer[1567]. Ce règlement permet aux locateurs de connaître le taux d'augmentation qui pourra annuellement être jugé admissible et incite donc les locateurs à s'y conformer tout en leur laissant la possibilité de justifier une hausse plus substantielle lorsque le logement a fait l'objet de réparations ou d'améliorations.

Les critères de fixation et de révision du loyer ont contribué au cours des ans à assurer un véritable contrôle de la hausse des loyers tout en laissant libre cours aux lois du marché. La Régie a dû appliquer ces critères avec une certaine rigueur mathématique, mais le système mis en place par la Régie pour l'étude des demandes donne, en général, satisfaction aux justiciables.

On pourra déplorer que les mesures de fixation ne soient basées que sur les investissements des propriétaires et le rendement du capital plutôt que sur la capacité de payer des locataires, mais le but de cette réglementation est d'assurer des loyers justes et raisonnables par rapport aux autres prix.

Il faut espérer que cette réglementation soit complétée afin que s'instaure une véritable politique du logement vouée à l'amélioration de la condition économique des locataires défavorisés et des locataires âgés.

1566 1658.7 C.c.

1567 R.R.Q., c. R-8.1, r. 1.

Conclusion

Au terme de cette analyse d'un très grand nombre de décisions rendues par la Régie du logement, nous ne pouvons que conclure positivement à cette question qui sous-tendait notre recherche: La Régie du logement exerce-t-elle une influence juridique manifeste?

Ce tribunal administratif chargé d'appliquer les règles du Code civil en matière de bail de logement a réussi à mettre plus de lumière sur les relations locateurs-locataires de façon à ce que les parties à un bail soient mieux informées de leurs droits et de leurs obligations.

La Régie a souvent adopté une position juridique respectueuse des principes traditionnellement reconnus par nos tribunaux. Ce conservatisme n'a toutefois pas empêché la Régie de jouer un rôle évolutif dans l'interprétation des droits et des obligations des parties au bail d'habitation. Ce conservatisme n'est pas non plus apparu inconciliable avec l'exercice par les régisseurs de leur devoir d'apporter un secours équitable et impartial aux justiciables.

Consciente du rôle qui lui a été dévolu quant à l'application des règles du Code civil relatives au bail de logement, la Régie a su circonscrire sa juridiction et assurer par ses décisions une continuité qui est assez remarquable étant donné la diversité des affaires qui lui sont soumises.

Sans doute, la jurisprudence n'apparaît-elle pas encore définitivement fixée sur certains points. La détermination des réparations majeures, la qualification des réparations locatives, le caractère impératif ou non de l'avis de réparations, comme certaines incertitudes quant à la nature des délais d'avis restent à préciser.

De l'ensemble des décisions, nous pouvons cependant déduire que la Régie a su apporter des précisions utiles qui ont permis de situer le droit du logement dans la perspective nouvelle envisagée par le législateur, soit la protection des droits des locataires.

Dans la poursuite de cette fin, la Régie n'a pas tant cherché à créer du droit nouveau qu'à intervenir prudemment afin de mieux définir les nouvelles dispositions du droit du louage résidentiel.

Ainsi bien qu'elle ait réussi à maintes reprises à concilier les normes statutaires et réglementaires visant l'entretien, la sécurité et la salubrité des logements avec l'obligation générale faite aux locateurs de maintenir les logements en bon état d'habitabilité, la Régie n'a pas encore pleinement assumé son rôle quant à l'amélioration des logements et de la condition des locataires.

On ne peut, en effet, conclure de notre analyse de la jurisprudence que le rôle social dévolu à la Régie est très manifeste dans ses décisions. Vu le contexte dans lequel s'est élaboré le nouveau droit du logement, nous nous attendions à ce que le droit à l'habitat comme droit social et fondamental ressorte davantage des décisions de la Régie. Le législateur avait bien veillé à ce que l'objectif social de la législation n'ait pas trop de répercussions économiques sur le marché de l'habitation. Cela a été atteint. La véritable protection que peut offrir une législation c'est de garantir aux locataires une offre abondante de logements à louer.

La conjoncture économique actuelle devrait maintenant permettre à la Régie d'assumer plus pleinement son rôle social.

Pour mieux concilier les aspects sociaux et économiques du problème locatif, la Régie devra sans cesse être à l'écoute des locateurs et des locataires et s'adapter rapidement aux nouveaux modes d'occupation des logements.

Nous devons en concluant cette recherche, souligner la bonne qualité des décisions des régisseurs. Peu de décisions ont été infirmées par la Cour provinciale de sorte que sur de nombreux points, nous avons des décisions qui apparaissent comme des références sûres pouvant guider pour l'avenir le comportement des parties au bail. Il nous est cependant apparu que les décisions de la Régie n'ayant pas au cours des ans été suffisamment publiées ou publiées de façon trop succincte, les justiciables et leurs avocats avaient

l'impression dene pas suffisamment connaître les règles du jeu et n'étaient pas rassurés quant à la qualité des décisions. Heureusement, les derniers recueils judiciaires donnent maintenant le texte intégral des décisions. Cela facilitera une meilleure connaissance des principes jurisprudentiels adoptés par la Régie et des précédents qui s'instaurent de plus en plus.

Ayant pu constater la qualité des décisions et leur assez grande stabilité, compte tenu de la diversité des faits, nous ne pouvons que souhaiter que la Régie soit maintenue comme Tribunal administratif du logement. Elle doit continuer à trancher les litiges entre locateurs et locataires, à appliquer les dispositions du Code civil en matière de bail de logement et à faire de la fixation de loyer. Elle doit conserver ce statut de tribunal administratif qui lui permet de rendre une justice souple et accessible, mais en même temps, sécurisante pour les justiciables.